

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Kärralund**

Org. nr: 757200-8857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2002.01.01 – 2002.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
för
HSB Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg

Org nr: 757200-8857

MÅL OCH VISIONER

Att förvalta Brf Kärralunds fastigheter på ett sådant sätt att ett tryggt boende kan erbjudas medlemmarna.

DET GODA BOENDET

Välskötta fastigheter, omgärdade av vacker miljö, samt att grannar visar hänsyn till varandra.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Torp 26:1, 84 st lägenheter.
4 st före detta skyddsrum, samt 2 st tvättstugor + torkrum och mangelrum.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET OCH EFTER DESS SLUT

Stambyten och badrumsrenoveringar i hus 6 avslutades i dec.2002
Trots omfattande fuktskador har tidsplanen i stort kunnat hållas.
Jan Bergström, medlem i föreningen, har verkat som byggkontrollant.
Utöver detta har Jan B för föreningens räkning sett till att olika arbeten har utförts (ytterbelysning, ommålning stuprör, målning cykelrum i hus 6, installation av kallmangel).
Ytterbelysning vid trapphus och källaringångar har bytts ut. Belysningen styrs numera av ljusdetektorer, som automatiskt tänder och släcker ljuset.
Ny kallmangel har installerats i mangelrum hus 1.
I f.d. skyddsrummet, hus 3, pågår iordningsställande av hobbyrum.
Beslut om asbetssanering av rörledningar i källare fattades på styrelsemötet i december.
Saneringen skall genomföras under jan-03.
Beslut om genomgång av fastigheternas värmeanläggning fattades på styrelsemötet i december. Beräknas genomföras under jan-feb-03.
Under 2003 beräknas stambyten och badrumsrenoveringar i hus 5 vara klara, under 2004 hus 3 och till sist hus 1 under 2005.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Stuprören har ommålats.

Ommålning av cykelrum i hus 6 påbörjades i december och kommer att avslutas under jan-03.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2002.

På stämman deltog 32 medlemmar.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar.

Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Inger Bergwik	ordförande
Stig Bengtsson	vice ordförande
John Henriksson	sekreterare
Jan Bergström	ledamot
Anki Hellström	ledamot
Örjan Holm	ledamot
Tina Cannerheim	ledamot (avgick under hösten)
Mats Rofors	utsedd av HSB-förening
Helen Dahlberg	suppleant
Naemi Nilsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Inger Bergwik, Örjan Holm, John Henriksson, Jan Bergström och Helen Dahlberg.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie sammanträden, samt 3 extramöten.

Firmatecknare har varit Inger Bergwik, Stig Bengtsson och Tina Cannerheim två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Charlotte Hultén, vald av föreningen, samt Bo Revision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Revisorsuppleant har varit Gösta Vult von Steyern.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Inger Bergwik med Stig Bengtsson som suppleant, valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Gun Mari Lundqvist och Elisabeth Oswald valda av stämman.

EKONOMI

Avgifter och hyror

Avgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret och uppgår i genomsnitt till 523 kr/kvm.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 80 144 kr avsätts till dispositionsfonden.



HSB Brf KÄRRALUND

Resultaträkning		2002-01-01 - 2002-12-31	2001-01-01 - 2001-12-31
Nettoomsättning	Not 1	<u>2 067 088</u>	<u>2 075 788</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 311 161	-1 246 796
Underhåll	Not 3	-271 000	-540 000
Fastighetsskatt		-119 000	-103 245
Tomträttsavgäld		-8 450	-8 450
Avskrivningar	Not 4	<u>-53 828</u>	<u>-41 878</u>
		<u>-1 763 439</u>	<u>-1 940 369</u>
Rörelseresultat		<u>303 650</u>	<u>135 419</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	56 264	69 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-92 550</u>	<u>-92 876</u>
		<u>-36 286</u>	<u>-23 641</u>
Resultat efter finansiella kostnader		<u>267 364</u>	<u>111 778</u>
Inkomstskatt		-187 220	-164 495
Årets resultat		<u>80 144</u>	<u>-52 717</u>



HSB Brf KÄRRALUND

Balansräkning		2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	2 322 602	2 373 572
Pågående nyanläggningar	Not 7	2 884 850	0
Inventarier	Not 7	5 718	8 576
		<u>5 213 170</u>	<u>2 382 148</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		5 213 670	2 382 648
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	16 817	18 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	85 624	87 377
		<u>102 441</u>	<u>106 274</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 200 000
Kassa och bank			
Avräkningskonto HSB Göteborg		618 720	1 570 193
		<u>618 720</u>	<u>1 570 193</u>
Summa omsättningstillgångar		721 161	2 876 467
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 934 831</u>	<u>5 259 115</u>



HSB Brf KÄRRALUND

Balansräkning		2002-12-31	2001-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	Not 12		
Insatser		89 979	89 979
		<u>89 979</u>	<u>89 979</u>
Fritt eget kapital	Not 12		
Dispositionsfond		705 431	758 148
Årets resultat		80 144	-52 717
		<u>785 575</u>	<u>705 431</u>
Summa eget kapital		875 554	795 410
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		2 430 135	2 621 018
		<u>2 430 135</u>	<u>2 621 018</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 476 752	1 491 894
		<u>1 476 752</u>	<u>1 491 894</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		928 901	166 412
Skatteskulder		35 675	0
Övriga skulder	Not 14	1 080	41 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	186 734	143 125
		<u>1 152 390</u>	<u>350 793</u>
Summa skulder och avsättningar		5 059 277	4 463 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 934 831</u>	<u>5 259 115</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		1 994 625	1 994 625
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



HSB Brf KÄRRALUND

Noter

2002-01-01 - 2001-01-01 -
2002-12-31 2001-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Enligt årsredovisningslagen är en avsättning en förpliktelse till utomstående.

De avsättningar som upptas i balansräkningen avser emellertid underhållsåtgärder i föreningens fastigheter.

Avsättningar till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter görs enligt föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	18 120	18 120
Förtroendemannaarvode	43 200	43 200
Revisorsarvode	0	900
Sammanträdesersättning	1 500	2 500
Övriga arvoden	31 224	700
Sociala kostnader	17 617	17 886
Summa	111 661	83 306



HSB Brf KÄRRALUND

Noter	2002-01-01 -	2001-01-01 -
	2002-12-31	2001-12-31

Ersättning har även utgått till ledamot för nedlagd tid för byggkontroll i samband med stamreoveringen, samt diverse övriga arbeten. Den totala summan som har fakturerats från ledamotens företag är 121 850 kr inkl. moms, en del 29 000 kr, som avser övriga arbeten är bokförd som löner och andra ersättningar och resterande del, 92 850 kr, är bokförd på kontot pågående nyanläggningar.

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster samt tomrättsavgäld. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 054 418	2 054 412
	Hyror	15 010	15 360
	Övriga intäkter	360	7 516
	Brutto	2 069 788	2 077 288
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 700	-1 500
	Nettoomsättning	2 067 088	2 075 788
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	227 344	221 794
	Reparationer	45 465	78 726
	Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
	El	43 810	39 467
	Uppvärmning	495 178	469 712
	Vatten	99 842	95 486
	Sophämtning	115 647	93 351
	Övriga avgifter	44 549	42 246
	Förvaltningsarvoden inkl revision	83 375	74 505
	Övriga driftskostnader	155 951	131 509
		1 311 161	1 246 796
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Underhåll	461 883	1 036 018
	Avsättning till fond för yttre underhåll	271 000	540 000
	Disposition ur fond för yttre underhåll	-461 883	-1 036 018
		271 000	540 000



HSB Brf KÄRRALUND

Noter	2002-01-01 -	2001-01-01 -
	2002-12-31	2001-12-31
Not 4		
Avskrivningar		
Byggnader	50 970	39 020
Inventarier	2 858	2 858
	<u>53 828</u>	<u>41 878</u>
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter HSB avräkning	15 796	26 110
Ränteintäkter övriga	40 468	43 125
	<u>56 264</u>	<u>69 235</u>
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	92 199	92 772
Räntekostnader kortfristiga skulder	351	104
	<u>92 550</u>	<u>92 876</u>



HSB Brf KÄRRALUND

Noter	2002-12-31	2001-12-31
Not 7 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader, ombyggnader, ROT		
Byggnader	1 832 000	1 832 000
Ombyggnad	892 000	892 000
ROT-investering 1	782 201	782 201
Värmeanläggning	140 000	140 000
Summa anskaffningsvärde	<u>3 646 201</u>	<u>3 646 201</u>
Ackumulerade avskrivningar	-1 272 629	-1 233 609
Årets avskrivning	-50 970	-39 020
Bokfört värde	<u>2 322 602</u>	<u>2 373 572</u>
Pågående nyanläggningar	2 884 850	0
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3		
	<u>2002-12-31</u>	<u>2001-12-31</u>
Byggnader	18 131 000	15 731 000
Mark	5 669 000	4 918 000
	<u>23 800 000</u>	<u>20 649 000</u>
Föreningens värdeår är 1946.		
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	<u>14 292</u>	<u>14 292</u>
Utgående anskaffningsvärde	14 292	14 292
Ingående avskrivningar	-5 716	-2 858
Årets avskrivningar	-2 858	-2 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 574</u>	<u>-5 716</u>
Bokfört värde	5 718	8 576
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500



HSB Brf KÄRRALUND

Noter	2002-12-31	2001-12-31				
Not 9 Övriga fordringar						
Handkassa	500	500				
Skattekonto	16 317	15 592				
Skattefordringar	0	2 805				
	<u>16 817</u>	<u>18 897</u>				
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Tomträttsavgäld	2 120	2 120				
Kabel-TV	7 716	7 512				
Plusenergi, el	1 783	0				
HSB Göteborg, fastighetskötsel	53 323	51 418				
AT Installation	1 656	0				
Trygg Hansa fastighetsförsäkring	19 026	0				
Upplupen reversränta	0	26 327				
	<u>85 624</u>	<u>87 377</u>				
Not 11 Kortfristiga placeringar						
Reversfordringar HSB Göteborg	0	1 200 000				
	<u>0</u>	<u>1 200 000</u>				
Not 12 Förändring av eget kapital						
	<u>Insatser</u>	<u>Disp.fond</u>	<u>Årets resultat</u>			
Belopp vid årets ingång	89 979	758 148	-52 717			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:		-52 717	52 717			
Årets resultat			80 144			
Belopp vid årets slut	89 979	705 431	80 144			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
	<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Spintab	7,66%	05-08-10	05-08-10	60 065	5 826	
Stadshypotek	4,73%	03-03-05	03-03-05	383 743	3 948	
SBAB	6,60%	05-03-15	05-03-15	1 032 944	6 127	
				<u>1 476 752</u>	<u>15 901</u>	
Av ovanstående skulder till kreditinstitut är samtliga föremål för villkorsändring inom fem år.						
Not 14 Övriga skulder						
Källskatteskuld				1 080		1 080
Skatteutbetalning till brf Jakobsdal				0		40 176
				<u>1 080</u>		<u>41 256</u>



Noter

2002-12-31

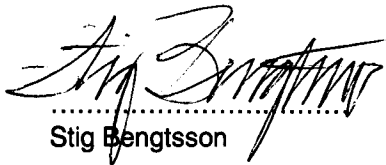
2001-12-31

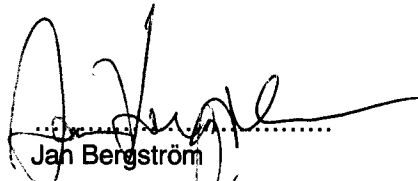
Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

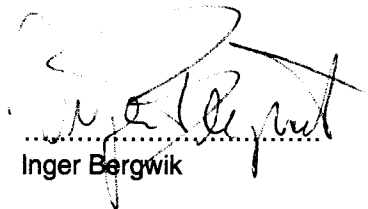
Beräkning VA	6 900	15 200
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 001	1 002
Upplupna räntekostnader	14 869	14 885
Förutbetalda avgifter och hyror	163 964	112 038
	<u>186 734</u>	<u>143 125</u>

Göteborg

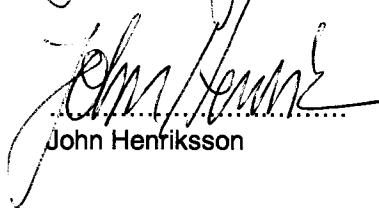
2003-05-08


.....
Stig Bengtsson

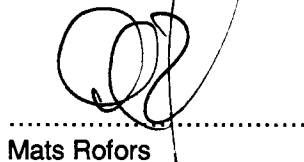

.....
Jan Bergström


.....
Inger Bergwik



.....
Ann-Kristin Hellström

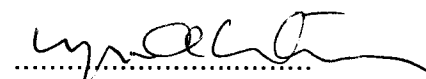

.....
John Henriksson


.....
Örjan Holm


.....
Mats Rofors

Vår revisionsberättelse har 2003-05-08 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Charlotte Hultén
Av föreningen vald revisor


.....
Ingvar Albrektson
Av Borevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **HSBs Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg**.
Org nr 757200-8857

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

I skrivelse till styrelsen har brister i styrelsens förvaltning påtalats.

Göteborg den 8 maj 2003



Charlotte Hultén
Av föreningen vald revisor



Ingvar Albrektson
Av BoRevision AB förordnad revisor