

**Styrelsen för  
HSBs Bostadsrättsförening  
Kärralund i Göteborg**

Org. nr: 757200 - 8857

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under  
räkensårsåret

**2003-01-01 – 2003-12-31**

## **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 och 27:3, 84 st. lägenheter  
4 st. allmänna utrymmen, samt 2 tvättstugor, torkrum och mangelrum.

### **VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET 2003 OCH EFTER DESS SLUT**

Stambyten och badrumsrenoveringar i hus nr 5 avslutades i december 2003. I samband med renoveringen av badrummen rensades ventilationskanalerna. Utsuget från badrummen har tidigare varit i det närmaste obefintligt.

Tidsplanen för stambyten och badrumsrenoveringen har i stort kunnat hållas.

Under 2004 beräknas stambyten och badrumsrenoveringar i hus 3 vara klara i och påbörjade i hus 1.

Styrelsen har också ansökt om räntebidrag för stamrenoveringen i hus 5 och 6 hos Länsstyrelsen i Göteborg och beviljats detta. Utbetalning av räntebidrag sker fr o m år 2004.

Jan Bergström, medlem i föreningen har verkat som byggkontrollant.

Utöver detta har Jan Bergström för föreningens räkning sett till att följande arbeten utförts: I början av 2003 gjordes en fullständig genomgång av värmeanläggningen för att uppnå bättre komfort och minska värmekostnaden. Besparingen kommer att redovisas på kommande årsstämma (2004). Arbetet har bl a inneburit följande:

- Värmeinjustering har utförts i samtliga fyra fastigheter.
- Termostater har bytts i samtliga lägenheter

Bredbandsnätet har uppgraderades genom att fiberkablar grävdes ned i marken och anslöts till alla bostadsrätter.

TR

Följande händelser har också ägt rum:

- Iordningställandet av hobbyrummet i hus 3 slutfördes
- Styrelsen i Brf Kärralund genomförde en planeringsdag 2003-09-07 för att förtydliga rollerna och riktlinjerna i styrelsearbetet.

## **UNDERHÅLL OCH REPARATIONER**

Tätning av fönster i samtliga trappuppgångar påbörjades i november och kommer att avslutas under våren 2004.

I hus 5 har toaletten i källaren renoverats. Nya ytskikt på golv och väggar liksom nytt WC och tvättställ.

Elsystemen i fastigheterna behöver bytas under de närmaste åren. För att underlätta kommande byte av elkablar i lägenheterna har tomrör installerats i rörschaktet när stambytena genomförts.

Två nya tvättmaskiner har installerats i hus 5  
En torktumlare har installerats i hus 5

Reparation av asfaltskador på båda sidor av hus 5

## **FÖRENINGSFÖRÅG**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj.  
På stämman deltog 42 medlemmar.

### **Ägandeförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar  
Under året har 9 lägenheter överlåtits

### **Styrelse samt suppleanter**

John Henriksson	Ordförande
Stig Bengtsson	Vice ordförande
Naemi Nilsson	Sekreterare
Jan Bergström	Ledamot
Anki Hellström	Ledamot
Helen Dahlberg	Ledamot
Mats Rofors	Utsedda av HSB Centralt
Ben-Erik Granlund	Suppleant
Sara Jergelius	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Stig Bengtsson, Anki Hellström, Naemi Nilsson och Sara Jergelius.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie sammanträden, 3 extra möten samt en planeringsdag.

Firmatecknare har varit: John Henriksson, Stig Bengtsson, Helen Dahlberg och Naemi Nilsson.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Charlotte Hultén, vald av föreningen.

BoRevision AB, utsedd revisor av HSB riksförbund.

Revisorsuppleant har varit Gösta Vult von Steyern.

### **Representant i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit John Henriksson med Stig Bengtsson som suppleant, båda valda av årsstämman.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Inger Bergwik och Helena Onsjö, båda valda av årsstämman.

## **EKONOMI**

### **Avgifter och hyror;**

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m.

2003-01-01 med 5% och uppgår därefter i genomsnitt till 550 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med

5% den 2004-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 577 kr/m<sup>2</sup>.

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 disposition av årets resultat**

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	785 575
Årets resultat	<u>64 042</u>
	849 617

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-220 524
Avsättning till underhållsfond	271 000
Dispositionsfond (Balanserat resultat)	<u>799 141</u>
	849 617



# HSB Brf KÄRRALUND

<b>Resultaträkning</b>		<b>2003-01-01 - 2003-12-31</b>	<b>2002-01-01 - 2002-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 169 540</b>	<b>2 067 088</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 361 613	-1 319 611
Underhåll		-220 524	-461 883
Fastighetsskatt		-119 000	-119 000
Avskrivningar	Not 3	-55 644	-53 828
		<u>-1 756 781</u>	<u>-1 954 322</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>412 759</b>	<b>112 767</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	22 348	56 264
Räntekostnader	Not 5	-232 326	-92 550
		<u>-209 978</u>	<u>-36 286</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>202 781</b>	<b>76 481</b>
Inkomstskatt		-138 739	-187 220
<b>Årets resultat</b>		<b>64 042</b>	<b>-110 739</b>

R



# HSB Brf KÄRRALUND

## Balansräkning

2003-12-31

2002-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	2 269 816	2 322 602
Inventarier	Not 7	2 860	5 718
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	6 671 513	2 884 850
		<u>8 944 189</u>	<u>5 213 170</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	500	500
---------------------------------	-------	-----	-----

#### Summa anläggningstillgångar

8 944 689

5 213 670

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg		3 283 984	618 720
Övriga fordringar	Not 10	29 700	16 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	105 717	85 624
		<u>3 419 401</u>	<u>721 161</u>

#### Summa omsättningstillgångar

3 419 401

721 161

#### SUMMA TILLGÅNGAR

12 364 090

5 934 831

R

**Balansräkning**

2003-12-31

2002-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Insatser		89 979	89 979
Fond för yttre underhåll		2 430 135	2 621 018
		<u>2 520 114</u>	<u>2 710 997</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	Not 12		
Dispositionsfond		785 575	705 431
Årets resultat		64 042	-110 739
		<u>849 617</u>	<u>594 692</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 369 731</b>	<b>3 305 689</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 634 647	1 460 851
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	96 208	15 901
Leverantörsskulder		1 108 672	928 901
Skatteskulder		0	35 675
Övriga skulder	Not 15	2 081	2 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	152 751	185 733
		<u>1 359 712</u>	<u>1 168 291</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 994 359</b>	<b>2 629 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>12 364 090</u></b>	<b><u>5 934 831</u></b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		7 905 000	1 994 625
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

R



### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

### **Redovisningsprinciper**

En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Eftersom det rör sig om en ändring av principer har enligt god redovisningssed en omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

En förflyttning har också genomförts av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

### **Bostadslånepost**

Bostadslånepost, enligt särskild lagstiftning, tas upp till högst samma belopp som motsvarande lån uppgår till. Avskrivning sker med minst samma belopp som motsvarande lån amorteras med.

### **Byggnader och ombyggnader**

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

Årets avskrivning på byggnader uppgår till 2,0% av anskaffningsvärdet.

Årets avskrivning på ombyggnader uppgår till 0,89% 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.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.





**Inkomstskatt**

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

**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	34 000	18 120
Revisorsarvode	900	0
Löner och andra ersättningar	1 600	32 724
Förtroendemannaarvode	43 200	43 200
Sociala kostnader	21 782	17 617
	<u>101 482</u>	<u>111 661</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

PR



## HSB Brf KÄRRALUND

Noter	2003-01-01 -	2002-01-01 -
	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 156 760	2 054 418
Hyror	15 220	15 010
Övriga intäkter	360	360
Bruttoomsättning	<u>2 172 340</u>	<u>2 069 788</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-2 800</u>	<u>-2 700</u>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 169 540</b>	<b>2 067 088</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	238 759	227 344
Reparationer	31 480	45 465
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	47 968	43 810
Uppvärmning	486 275	495 178
Vatten	99 812	99 842
Sophämtning	126 240	115 647
Tomträttsavgäld	8 450	8 450
Övriga avgifter	53 680	44 549
Förvaltningsarvoden inkl revision	80 139	83 375
Övriga driftskostnader	<u>188 810</u>	<u>155 951</u>
	<b>1 361 613</b>	<b>1 319 611</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	52 786	50 970
Inventarier	<u>2 858</u>	<u>2 858</u>
	<b>55 644</b>	<b>53 828</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	22 203	15 796
Ränteintäkter skattekonto	77	972
Övriga ränteintäkter	<u>68</u>	<u>39 496</u>
	<b>22 348</b>	<b>56 264</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	232 326	92 199
Räntekostnader kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>351</u>
	<b>232 326</b>	<b>92 550</b>

R



## HSB Brf KÄRRALUND

Noter	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 6</b>		
<b>Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 646 201	3 646 201
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 646 201</u>	<u>3 646 201</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 323 599	-1 272 629
Årets avskrivningar	-52 786	-50 970
Utgående avskrivningar	<u>-1 376 385</u>	<u>-1 323 599</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 269 816</b>	<b>2 322 602</b>
<b>Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3</b>		
Byggnader	18 131 000	18 131 000
Mark	5 669 000	5 669 000
	<u>23 800 000</u>	<u>23 800 000</u>
<b>Not 7</b>		
<b>Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 292	14 292
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 292</u>	<u>14 292</u>
Ingående avskrivningar	-8 574	-5 716
Årets avskrivningar	-2 858	-2 858
Utgående avskrivningar	<u>-11 432</u>	<u>-8 574</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 860</b>	<b>5 718</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Stamrening	6 671 513	2 884 850

R



# HSB Brf KÄRRALUND

Noter	2003-12-31	2002-12-31			
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	12 806	0			
Skattekonto	16 394	16 317			
Handkassa	500	500			
	<u>29 700</u>	<u>16 817</u>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Tomträttsavgäld	2 120	2 120			
Com Hem	5 470	7 716			
HSB, administrativt arvode	19 430	0			
HSB, fastighetsskötsel	55 496	53 323			
Trygg Hansa	23 201	19 026			
Plusenergi	0	1 783			
AT Installation	0	1 656			
	<u>105 717</u>	<u>85 624</u>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh. fond	Disp.fond	Årets resultat
Ingående kapital enl fastst. BR	89 979	0		705 431	80 144
Omklassificering underh. Fond			2 430 135		
Effekt av byte red. Principer			190 883		-190 883
Justerat IB efter ändr. Principer	89 979	0	2 621 018	705 431	-110 739
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Förflyttning av resultat efter				80 144	-80 144
ändrade redovisningsprinciper			-190 883		190 883
Årets resultat					64 042
<b>Belopp vid årets slut</b>	<u>89 979</u>	<u>0</u>	<u>2 430 135</u>	<u>785 575</u>	<u>64 042</u>

**Noter****2003-12-31****2002-12-31****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bindndat.</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Spintab	7,66%	05-08-10	05-08-10	54 239	6 122
Stadshypotek	3,60%	04-03-05	04-03-05	379 795	3 948
Stadshypotek	5,18%	07-12-30	07-12-30	1 485 000	15 000
Stadshypotek	4,58%	04-12-30	04-12-30	1 485 000	15 000
SE-Banken	3,20%	rörligt	05-12-28	3 300 000	49 500
SBAB	6,60%	05-03-15	05-03-15	1 026 821	6 638
				<b>7 730 855</b>	<b>96 208</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 634 647**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 249 815 kr

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld **96 208** **15 901****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	1 080	1 080
Arbetsgivaravgifter	1 001	1 001
	<b>2 081</b>	<b>2 081</b>

*R*



# HSB Brf KÄRRALUND

## Noter

2003-12-31

2002-12-31

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Göteborg energi	1 927	0
Kretsloppsnämnden	0	6 900
Upplupna räntekostnader	14 102	14 869
Förutbetalda hyror och avgifter	136 722	163 964
	<u>152 751</u>	<u>185 733</u>

Göteborg

2004-03-26

Kirsten Hellström

Vår revisionsberättelse har 2004-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av BoRevision AB förordnad revisor

Teija Ruhanen

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**HSB Bostadsrättsförening Kärralund**

Org.nr: 757200-8857

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

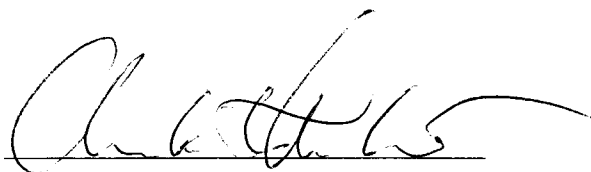
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed 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 ersättningskyldig 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2 / 4 - 2004



Vald vid föreningsstämman



Teija Ruhanen  
BoRevision AB