

## **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 och ett aktivt 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 2004 OCH EFTER DESS SLUT**

- Stambyten och badrumsrenoveringar avslutades i hus 3 och påbörjades i hus 1 under 2004.
- Tidsplanen för stambyten och badrumsrenoveringen har i stort kunnat hållas.
- Jan Bergström, medlem i föreningen har verkat som byggkontrollant under år 2004.
- Tvättstugorna i hus 1 och 5 renoverades. Med renovering menas att tvättstugorna fått nya ytskikt på golv och väggar, taken målats om, nya och fler armaturer samt nya tvätthoar och avlastningsbänkar installerats.
- Under våren och hösten genomfördes två gemensamhetsdagar för Brf Kärralunds medlemmar med syfte att stärka gemenskapen och befrämja det aktiva boendet.
- Trappstädning upphandlades under augusti och började utföras från september av städbolaget WIOS
- Låscylindrar byttes på samtliga entrédörrar, källardörrar, vindsdörrar samt gaveldörrar, i samband med detta avlägsnades också kodlåset till entrédörrarna på samtliga hus.
- Samtliga entrédörrar förseddes med nya nummerskyltar för att göra numreringen av uppgångarna synligare.
- Informationsmöte om kommande elarbeten hölls under hösten för Brf Kärralunds medlemmar. Byte av elsystemen kommer att påbörjas under 2005 och avslutas under 2006.
- Styrelsen ansökte om räntebidrag hos Länsstyrelsen för hus 5 och 6 och som också beviljades.

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Löpande underhåll och reparationer var under det gångna året av enklare art; dörrjusteringar, glödlampsbyte, tvättning av sopkärl e t c.

Stora och omfattande förändringar av fastigheterna är hänvisade till rubriken: Viktiga händelser under året 2004.

## FÖRENINGSFRÅGOR

### Förväntad framtida utveckling

Med stor sannolikhet kommer styrelsen att besluta om en ytterligare hyreshöjning F r o m 2005-07-01 . Omfattningen på avgiftshöjningen är beroende på hur stor kostnaden för tomträttsavgälden blir. I skrivande stund råder en viss osäkerhet om exaktheten i kostnaderna.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april.

På stämman deltog 25 medlemmar.

### Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar.

Under året har 13 lägenheter överlåtits och 3 andrahandsuthyrningar ägt rum

### Styrelse samt suppleanter

John Henriksson	Ordförande
Stig Bengtsson	Vice ordförande
Sara Jergelius	Sekreterare
Jan Bergström	Ledamot
Ben-Erik Granlund	Ledamot
Christer Andersson	Utsedda av HSB Centralt
Charlotte Hultén	Suppleant
Hanna Donner	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

John Henriksson och Jan Bergström

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie styrelsesammanträden, 4 extra styrelsesammanträden samt två planeringsdagar.

Anledningen till 4 extra styrelsesammanträden var: 1) byte av låssystem, 2) upphandling av trappstädning, 3) noggrann analys av föreningens ekonomiska resultat och bedömning av hyresnivån för år 2005, 4) samt förberedelse för informationsmöte ang. kommande elarbeten.

Firmatecknare har varit: John Henriksson, Stig Bengtsson, Ben-Erik Granlund samt Jan Bergström.

### Revisorer

Revisorer har varit Gösta Vult von Steyern, vald av föreningen.

BoRevision AB, utsedd revisor av HSB Riksförbund.

Revisorsuppleant har varit Gun Maj Lundqvist.

### **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, ordinarie och Helena Onsjö, suppleant, båda valda av årsstämman.

## **EKONOMI**

### **Avgifter och hyror;**

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2004-01-01 med 5% och uppgår därefter i genomsnitt till 606 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 15% den 2005-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 697 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.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	799 141
Årets resultat	<u>162 504</u>
	961 645

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-111 373
Avsättning till underhållsfond	299 000
Dispositionsfond (Balanserat resultat)	<u>774 018</u>
	961 645



## HSB Brf KÄRRALUND

<b>Resultaträkning</b>		<b>2004-01-01 - 2004-12-31</b>	<b>2003-01-01 - 2003-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<u><u>2 257 345</u></u>	<u><u>2 169 540</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 451 105	-1 361 613
Underhåll		-111 373	-220 524
Fastighetsskatt		-121 610	-119 000
Avskrivningar	Not 3	<u><u>-57 642</u></u>	<u><u>-55 644</u></u>
		<u><u>-1 741 730</u></u>	<u><u>-1 756 781</u></u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u><u>515 615</u></u>	<u><u>412 759</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	11 711	22 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u><u>-212 597</u></u>	<u><u>-232 326</u></u>
		<u><u>-200 886</u></u>	<u><u>-209 978</u></u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u><u>314 729</u></u>	<u><u>202 781</u></u>
Inkomstskatt		-152 225	-138 739
<b>Årets resultat</b>		<u><u>162 504</u></u>	<u><u>64 042</u></u>

R



<b>Balansräkning</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	2 215 034	2 269 816
Inventarier	Not 7	0	2 860
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	10 711 116	6 671 513
		<u>12 926 150</u>	<u>8 944 189</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 926 650</b>	<b>8 944 689</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		4 724 120	3 283 984
Övriga fordringar	Not 10	54 886	29 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	107 295	105 717
		<u>4 886 301</u>	<u>3 419 401</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 886 301</b>	<b>3 419 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>17 812 951</u></b>	<b><u>12 364 090</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Insatser		89 979	89 979
Fond för yttre underhåll		2 480 611	2 430 135
		<u>2 570 590</u>	<u>2 520 114</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	Not 12		
Dispositionsfond		799 141	785 575
Årets resultat		162 504	64 042
		<u>961 646</u>	<u>849 617</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 532 236</b>	<b>3 369 731</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 512 877	7 634 647
		<u>12 512 877</u>	<u>7 634 647</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	121 774	96 208
Leverantörsskulder		1 425 410	1 108 672
Övriga skulder	Not 15	3 635	2 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	217 019	152 751
		<u>1 767 838</u>	<u>1 359 712</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>14 280 715</b>	<b>8 994 359</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>17 812 951</u></b>	<b><u>12 364 090</u></b>
POSTER INOM LINJEN			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		12 905 000	7 905 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## **REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.**

---

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

### **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 1,0% 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 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.



**REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.**

---

**ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<b>2004-01-01 - 2004-12-31</b>	<b>2003-01-01 - 2003-12-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	34 800	34 000
Revisorsarvode	2 460	900
Löner och andra ersättningar	16 154	1 600
Förtroendemannaarvode	43 200	43 200
Sociala kostnader	25 867	21 782
	<hr/> 122 481	<hr/> 101 482

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.





## HSB Brf KÄRRALUND

Noter		2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
	<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter	2 240 108	2 156 760
	Hyror	11 875	12 420
	Övriga intäkter	5 362	360
	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 257 345</b>	<b>2 169 540</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	238 448	238 759
	Tomträttsavgäld	8 450	8 450
	Reparationer	40 442	31 480
	Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
	El	55 137	47 968
	Uppvärmning	497 161	486 275
	Vatten	125 451	99 812
	Sophämtning	107 513	126 240
	Övriga avgifter	75 786	53 680
	Förvaltningsarvoden inkl revision	82 360	80 139
	Övriga driftskostnader	220 357	188 810
		<b>1 451 105</b>	<b>1 361 613</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	54 782	52 786
	Inventarier	2 860	2 858
		<b>57 642</b>	<b>55 644</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	11 126	22 203
	Ränteintäkter skattekonto	473	77
	Övriga ränteintäkter	112	68
		<b>11 711</b>	<b>22 348</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	315 624	232 326
	Erhållna räntebidrag	-103 027	0
		<b>212 597</b>	<b>232 326</b>



## HSB Brf KÄRRALUND

<b>Noter</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 646 201	3 646 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 646 201	3 646 201
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 376 385	-1 323 599
Årets avskrivningar	-54 782	-52 786
Utgående avskrivningar	-1 431 167	-1 376 385
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 215 034</b>	<b>2 269 816</b>
<b>Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3</b>		
Byggnader	14 336 000	18 131 000
Mark	10 780 000	5 669 000
	<u>25 116 000</u>	<u>23 800 000</u>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 292	14 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 292	14 292
Ingående avskrivningar	-11 432	-8 574
Årets avskrivningar	-2 860	-2 858
Utgående avskrivningar	-14 292	-11 432
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>2 860</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Stamreovering	10 711 116	6 671 513
<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	35 100	12 806
Skattekonto	14 786	16 394
Handkassa	5 000	500
	<u>54 886</u>	<u>29 700</u>



# HSB Brf KÄRRALUND

**Noter** **2004-12-31**      **2003-12-31**

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Tomträttsavgäld	0	2 120
Comhem, kabel-TV	14 462	5 470
HSB Göteborg, administrativt arvode	19 761	19 430
HSB Göteborg, fastighetsskötsel	56 220	55 496
Trygg Hansa	0	23 201
Räntebidrag	16 852	0
	<b>107 295</b>	<b>105 717</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh. fond	Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 979	2 430 135	785 575	64 042
Vinstdisp enl. stämmobeslut		50 476	13 566	-64 042
Årets resultat				162 504
Belopp vid årets slut	<b>89 979</b>	<b>2 480 611</b>	<b>799 141</b>	<b>162 504</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Föreningssparbanken	7,66%	05-08-10	48 118	6 431
Stadshypotek	2,90%	05-03-07	375 847	3 948
Stadshypotek	5,18%	07-12-30	1 470 000	15 000
SE-Banken	2,45%	Rörligt	3 250 500	49 500
Stadshypotek	2,36%	Rörligt	5 000 000	25 000
SBAB	6,60%	05-03-15	1 020 186	7 195
Stadshypotek	2,55%	Rörligt	1 470 000	14 700
			<b>12 634 651</b>	<b>121 774</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 512 877**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 025 781 kr

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	<b>121 774</b>	<b>96 208</b>
--------------------------------------	----------------	---------------



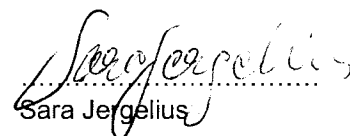
## HSB Brf KÄRRALUND

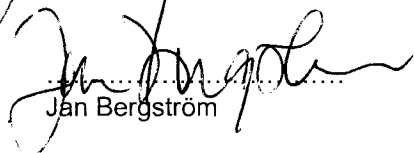
Noter	2004-12-31	2003-12-31
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	1 890	1 080
Sociala avgifter	1 745	1 001
	<u>3 635</u>	<u>2 081</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Göteborg Energi	0	1 927
Revisorsarvode 2003-2004	2 460	0
Förutbetalda hyror	199 814	136 722
Upplupna räntekostnader	14 745	14 102
	<u>217 019</u>	<u>152 751</u>


Göteborg 2005-03-18

  
John Henriksson

  
Stig Bengtsson

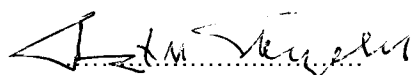
  
Sara Jergelius

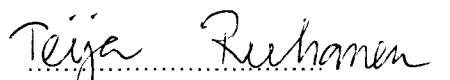
  
Jan Bergström

  
Ben-Erik Granlund

  
Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har 2005-03-18 laggivits beträffande denna årsredovisning

  
Gösta Vult von Steyern  
Av föreningen vald revisor

  
Teija Ruohonen  
Av BoRevision AB förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärralund  
Organisationsnummer 757200-8857


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg för räkenskapsåret 20040101-20041231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 31/3 2005

  
Gösta von Steyern  
Av föreningen vald revisor

  
BoRevision