

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 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 2005 OCH EFTER DESS SLUT

- Stambyten och badrumsrenoveringar avslutades i hus 1 och därmed hela arbetet med stambyten och badrumsrenoveringen.
- Tomträtsavgälden höjdes 2005-05-31
- Under våren och hösten genomfördes två gemensamhetsdagar för Brf Kärralunds medlemmar med önskan om att stärka gemenskapen och befrämja engagemanget i den gemensamma egendomen samt att utveckla ansvaret för skötseln av ytterområdet.
- Avtalen ang. fastighetsskötsel med HSB omförhandlades vilket innebär att medlemmarna åtar sig ett större ansvar för yttre skötsel, bl. a trädgårdsskötsel, men att kostnaderna blir lägre.
- Elsystemet skall bytas ut och förarbetet kommer att påbörjas under 2005 samt avslutas under 2006. Informationsmöte har hållits i ärendet för samtliga medlemmar.
- Styrelsen har ansökt om räntebidrag via Länsstyrelsen för hus 1 och 3.
- Beslut om att ombyggnad av vind till bostadsutrymme ej tillåts
- Beslut om att genomföra en extra årstämma ang. nya stadgar
- Upprättat en 5-årsplan för ekonomi för att få en överblick på hur kommande kostnader för planerat underhåll påverkar hyresavgifterna de närmaste åren

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Löpande underhåll och reparationer var under det gångna året av enklare art; dörrjusteringar, glödlampsbyte, tvättning av sopkärl, byte av koppelhakar e t c.
Stora och omfattande förändringar av fastigheterna är hänvisade till rubriken: Viktiga händelser under året 2005.

FÖRENINGSFRÅGOR

Förväntad framtida utveckling

Under förutsättning att inga oväntade händelser inträffar kommer hyresnivån att stiga med 3 % under 2007, 4% under 2008 samt 3% under 2009. Anledningen till höjningarna är kostnader för stamreoveringen, byte av el-systemet samt indexhöjningar på driftskostnader som fjärrvärme, sophämtning m.m.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april. På stämman deltog 30 medlemmar.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar.

Under året har 8 lägenheter överlåtits och 4 andrahandsuthyrningar ägt rum

Styrelse samt suppleanter

John Henriksson	Ordförande
Stig Bengtsson	Vice ordförande
Charlotte Hultén	Sekreterare
Ben-Erik Granlund	Ledamot
Krister Andersson	Utsedda av HSB Göteborg
Josefin Hybring	Suppleant
Barbro Nilsson	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Stig Bengtsson och Barbro Nilsson.

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

Anledningen till 4 extra styrelsesammanträden var: 1) Ombyggnad av vindsutrymmen, 2) El-upphandling, 3) Underhållsplanen, 4) Budget och prognosarbete.

Firmatecknare har varit: John Henriksson, Stig Bengtsson, Ben-Erik Granlund samt Charlotte Hultén

Revisorer

Revisorer har varit Linda Lindgren med revisorsuppleant Gun Maj Lundqvist, valda av föreningen och BoRevision AB, utsedd revisor av HSB Riksförbund.

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

Inger Bergwik valdes av årsstämman att vara ordinarie och Helena Onsjö och Louise Kronander som suppleanter

EKONOMI

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna från 2005-01-01 med 15 % och 5 % fr o m 2005-07-01 uppgår därefter i genomsnitt till 689 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3% den 2006-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 710 kr/m².

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:

Balanserat resultat	774 019
Årets resultat	<u>-139 055</u>
	634 964

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-103 724
Avsättning till underhållsfond	299 000
Balanserat resultat	<u>439 688</u>
	634 964



HSB Brf KÄRRALUND

Resultaträkning		2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Nettoomsättning	Not 1	<u><u>2 673 472</u></u>	<u><u>2 257 345</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 582 639	-1 451 105
Underhåll		-103 724	-111 373
Fastighetsskatt		-123 720	-121 610
Avskrivningar	Not 3	-386 602	-57 642
Övriga rörelsekostnader	Not 4	-268 400	0
		<u><u>-2 465 085</u></u>	<u><u>-1 741 730</u></u>
Rörelseresultat		<u><u>208 387</u></u>	<u><u>515 615</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 504	11 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-274 651	-212 597
		<u><u>-256 147</u></u>	<u><u>-200 886</u></u>
Resultat efter finansiella poster		<u><u>-47 760</u></u>	<u><u>314 729</u></u>
Inkomstskatt		-91 295	-152 225
Årets resultat		<u><u>-139 055</u></u>	<u><u>162 504</u></u>



Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	14 745 754	2 215 034
Inventarier	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	10 711 116
		<u>14 745 754</u>	<u>12 926 150</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 746 254	12 926 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	0
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 447 452	4 724 120
Övriga fordringar	Not 11	114 311	54 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	16 852	107 295
		<u>1 578 615</u>	<u>4 886 301</u>
Summa omsättningstillgångar		1 578 615	4 886 301
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 324 869</u>	<u>17 812 951</u>

**Balansräkning** **2005-12-31** **2004-12-31****Eget kapital och skulder**

Bundet eget kapital	Not 13		
Insatser		89 979	89 979
Fond för yttre underhåll		2 668 238	2 480 611
		<u>2 758 217</u>	<u>2 570 590</u>
Fritt eget kapital	Not 13		
Balanserat resultat		774 019	799 141
Årets resultat		-139 055	162 504
		<u>634 964</u>	<u>961 646</u>
Summa eget kapital		3 393 181	3 532 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 319 358	12 512 877
		<u>12 319 358</u>	<u>12 512 877</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	171 998	121 774
Leverantörsskulder		90 450	1 425 410
Övriga skulder	Not 16	2 068	3 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	347 814	217 019
		<u>612 330</u>	<u>1 767 838</u>
Summa skulder		12 931 688	14 280 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 324 869</u>	<u>17 812 951</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		12 905 000	12 905 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld till HSB Göteborg		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 uppgår till 2% av anskaffningsvärdet.

Årets avskrivning på ombyggnader sker enligt en 50-årig progressiv plan och uppgår till 1,12% av anskaffningsvärdet.

Stamreoveringen skrivs av på en 40-årig linjär plan.

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.



REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

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

	2005-01-01 - 2005-12-31	2004-01-01 - 2004-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 800	34 800
Revisorsarvode	1 200	2 460
Förtroendemannarvode	43 200	43 200
Löner och andra ersättningar	16 920	16 154
Sociala kostnader	26 723	25 867
	<hr/> 123 843	<hr/> 122 481
Totalt	123 843	122 481

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

72



HSB Brf KÄRRALUND

Noter	2005-01-01 -	2004-01-01 -
	2005-12-31	2004-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 669 604	2 240 108
Hyror	27 410	15 275
Övriga intäkter	5 450	5 362
Hysesbortfall	-28 992	-3 400
Nettoomsättning	2 673 472	2 257 345
Not 2		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	243 398	238 448
Reparationer	31 566	40 442
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	60 493	55 137
Uppvärmning	480 200	497 161
Vatten	94 210	125 451
Sophämtning	127 511	107 513
Tomträttsavgäld	169 107	8 450
Övriga avgifter	83 626	75 786
Förvaltningsarvodena inkl revision	87 734	82 360
Övriga driftskostnader	204 794	220 357
	1 582 639	1 451 105
Not 3		
Avskrivningar		
Byggnader	56 959	54 782
Stambyte	329 643	0
Inventarier	0	2 860
	386 602	57 642
Not 4		
Övriga rörelsekostnader		
Utrangering stambyte	268 400	0
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	17 656	11 126
Ränteintäkter skattekonto	671	473
Övriga ränteintäkter	177	112
	18 504	11 711
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	343 591	315 624
Erhållna räntebidrag	-68 940	-103 027
	274 651	212 597

76



HSB Brf KÄRRALUND

Noter	2005-12-31	2004-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 646 201	3 646 201
Årets investering, stambyte (se även not 9)	13 185 722	0
Utrangering, stambyte	-441 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 390 123</u>	<u>3 646 201</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 431 167	-1 376 385
Årets avskrivningar	-386 602	-54 782
Utrangering, stambyte	173 400	0
Utgående avskrivningar	<u>-1 644 369</u>	<u>-1 431 167</u>
Bokfört värde	14 745 754	2 215 034
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3		
Byggnader	14 336 000	14 336 000
Mark	10 780 000	10 780 000
	<u>25 116 000</u>	<u>25 116 000</u>
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	<u>14 292</u>	<u>14 292</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 292	14 292
Ingående avskrivningar	-14 292	-11 432
Årets avskrivningar	0	-2 860
Utgående avskrivningar	<u>-14 292</u>	<u>-14 292</u>
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Stambyte	0	10 711 716
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	93 854	35 100
Skattekonto	15 457	14 786
Handkassa	5 000	5 000
	<u>114 311</u>	<u>54 886</u>



HSB Brf KÄRRALUND

Noter 2005-12-31 2004-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-TV	0	14 462
Fakturor HSB Göteborg	0	75 981
Räntebidrag	16 852	16 852
	<u>16 852</u>	<u>107 295</u>

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 979	2 480 611	799 141	162 504
Vinstdisp enl. stämmobeslut		187 627	-25 122	-162 504
Årets resultat				-139 055
Belopp vid årets slut	<u>89 979</u>	<u>2 668 238</u>	<u>774 019</u>	<u>-139 055</u>

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,55%	06-03-15	1 012 996	7 798
Statshypotek	2,38%	07-09-01	2 992 500	30 000
Statshypotek	5,18%	07-12-30	1 455 000	15 000
Statshypotek	3,08%	10-09-01	2 992 500	30 000
Statshypotek	1,84%	15-12-01	2 583 060	74 500
Statshypotek	1,84%	15-12-01	1 455 300	14 700
			<u>12 491 356</u>	<u>171 998</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 319 358

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 459 368 kr.

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	171 998	121 774
--------------------------------------	---------	---------

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 080	1 890
Sociala avgifter	988	1 745
	<u>2 068</u>	<u>3 635</u>



HSB Brf KÄRRALUND

Noter

2005-12-31

2004-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Revisorsarvode	0	2 460
Värme	55 000	0
VA	9 000	0
Sophantering	30 000	0
Lokalvård	3 274	0
Räntekostnader	18 053	14 745
Hyror och avgifter	232 487	199 814
	<u>347 814</u>	<u>217 019</u>

Göteborg 2006-

Stig Bengtsson

John Henriksson

Ben-Erik Granlund

Charlotte Hultén

Krister Andersson

Vår revisionsberättelse har 2006-03-31 avgivits beträffande denna årsredovisning

Linda Lindgren
Av föreningen vald revisor

Teija Ruhanen
Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Brf Kärralund Organisationsnummer 757200-8857


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Kärralund för räkenskapsåret 20050101-20051231. 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.

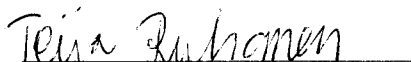
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 31 / 3 -2006


Linda Lindgren
Av föreningen vald revisor


Teijo Ruhanen
BoRevision