

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 2006 OCH EFTER DESS SLUT

- Under året antog föreningen nya stadgar.
- Tvättstugstiderna förändrades. Antalet tvättpass utökades.
- 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.
- Fortsatt förarbete med byte av el-system. Byte av elsystem påbörjas under år 2007.
- Under oktober månad bytte föreningen städfirma.
- Under november månad bytte föreningen el-leverantör från Plusenergi till Nordic-el.
- Inköp av E-gain ett styrsystem för prognosstyrning gällande värmejustering.



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.

En del markytor har underhållits och sänkning av dagvattenbrunnar genomförts.

Stora och omfattande förändringar av fastigheterna är hänvisade till rubriken: Viktiga händelser under året 2006.

FÖRENINGSFRÅGOR

Förväntad framtida utveckling

Under förutsättning att inga oväntade händelser inträffar kommer hyresnivån att stiga med 4 % 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 27 april. På stämman deltog 33 medlemmar.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar.

Under året har 7 lägenheter överlåtits och 3 andrahandsuthyrningar ägt rum

Styrelse samt suppleanter

John Henriksson	Ordförande
Barbro Nilsson	Vice ordförande
Charlotte Hultén	Sekreterare
Stig Bengtsson	Ledamot
Sara Jergelius	Ledamot
Johan Haglund	Suppleant
Josefin Hybring	Suppleant
Krister Andersson	Utsedda av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

John Henriksson, Sara Jergelius och Charlotte Hulthén

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

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

Firmatecknare har varit: John Henriksson, Stig Bengtsson, Barbro Nilsson samt Charlotte Hultén

Revisorer

Revisorer har varit Linda Lindgren, 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 Barbro Nilsson 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 2006-01-01 med 3 % och uppgår därefter i genomsnitt till 711 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 4 % den 2007-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 746 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	439 688
Årets resultat	<u>262 932</u>
	702 619

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-73 713
Avsättning till underhållsfond	331 000
Balanserat Resultat	<u>445 332</u>
	702 619

Årets verkliga resultat blir om stämman godkänner styrelsens förslag en vinst med 5 645 kr.

HSB brf Kärralund i Göteborg

Resultaträkning		06-01-01 06-12-31	05-01-01 05-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 902 877	2 673 472
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 761 185	-1 582 639
Planerat Underhåll		-73 713	-103 724
Fastighetsskatt		-125 830	-123 720
Avskrivningar	Not 3	-367 352	-655 002
Summa fastighetskostnader		<u>-2 328 080</u>	<u>-2 465 085</u>
Rörelseresultat		574 798	208 387
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	16 286	18 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-266 706	-274 651
Summa finansiella poster		<u>-250 420</u>	<u>-256 147</u>
Resultat efter finansiella poster		324 378	-47 760
Inkomstskatt		-61 446	-91 295
Årets resultat		262 932	-139 055

R

HSB brf Kärralund i Göteborg

Balansräkning		06-12-31	05-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	14 378 402	14 745 754
Inventarier	Not 7	0	0
		<u>14 378 402</u>	<u>14 745 754</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>14 378 902</u>	<u>14 746 254</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 933 111	1 447 452
Övriga fordringar	Not 9	152 226	114 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	39 857	16 852
Summa omsättningstillgångar		<u>2 125 194</u>	<u>1 578 615</u>
Summa tillgångar		<u>16 504 096</u>	<u>16 324 869</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	Not 11	89 979	89 979
Underhållsfond		2 863 514	2 668 238
		<u>2 953 493</u>	<u>2 758 217</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		439 688	774 019
Årets resultat		262 932	-139 055
		<u>702 619</u>	<u>634 964</u>
Summa eget kapital		<u>3 656 112</u>	<u>3 393 181</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 244 348	12 319 358
		<u>12 244 348</u>	<u>12 319 358</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	123 832	171 998
Leverantörsskulder		212 582	92 518
Övriga skulder	Not 14	2 062	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	265 160	347 814
		<u>603 636</u>	<u>612 330</u>
Summa skulder		<u>12 847 984</u>	<u>12 931 688</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>16 504 096</u>	<u>16 324 869</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		12 905 000	12 905 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

2

HSB brf Kärralund i Göteborg

Noter		06-01-01	05-01-01
		06-12-31	05-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 816 652	2 669 604
	Hyror	24 260	-1 582
	Övriga intäkter	61 965	-20 142
	Bruttoomsättning	2 902 877	2 647 880
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	157 968	142 061
	Fastighetsskötsel och lokalvård	223 276	243 398
	Reparationer	28 733	31 566
	El	54 052	60 493
	Uppvärmning	522 197	480 200
	Vatten	92 517	94 210
	Sophämtning	128 227	127 511
	Övriga avgifter	88 679	83 626
	Förvaltningsarvoden	100 655	87 734
	Övriga driftskostnader	82 725	62 734
		1 479 029	1 413 532
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	367 352	655 002
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	14 733	17 656
	Ränteintäkter skattekonto	1 455	671
	Övriga ränteintäkter	98	177
		16 286	18 504
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	414 475	343 591
	Erhållna räntebidrag	-147 769	-68 940
		266 706	274 651

2

HSB brf Kärralund i Göteborg

Noter		06-12-31	05-12-31		
Not 6	Byggnader och ombyggnader				
	Ingående anskaffningsvärde	16 390 123	3 646 201		
	Årets investeringar	0	13 185 722		
	Utrangering stambyte	0	-441 800		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 390 123	16 390 123		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 644 369	-1 431 167		
	Årets avskrivningar	-367 352	-386 602		
	Utrangering stambyte	0	173 400		
	Utgående avskrivningar	-2 011 721	-1 644 369		
	Bokfört värde	14 378 402	14 745 754		
	Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3				
	Byggnader	14 336 000	14 336 000		
	Mark	10 780 000	10 780 000		
		25 116 000	25 116 000		
Not 7	Inventarier				
	Ingående anskaffningsvärde	14 292	14 292		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 292	14 292		
	Ingående avskrivningar	-14 292	-14 292		
	Utgående avskrivningar	-14 292	-14 292		
	Bokfört värde	0	0		
Not 8	Långfristigt värdepappersinnehav				
	1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
	Skattefordringar	121 659	93 854		
	Övriga fordringar skatteverket	1 865	0		
	Skattekonto	19 502	15 457		
	Handkassa	5 000	5 000		
	Fordran Båtmansängen	4 200	0		
		152 226	114 311		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Com Hem	16 500	0		
	Räntebidrag	23 357	16 852		
		39 857	16 852		
Not 11	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	89 979	2 668 238	774 019	-139 055
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		195 276	-334 331	139 055
	Årets resultat				262 932
	Belopp vid årets slut	89 979	2 863 514	439 688	262 932

HSB brf Kärralund i Göteborg

Noter	06-12-31	05-12-31
--------------	-----------------	-----------------

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10073677	3,55%	2007-03-15	1 005 204	8 448
Stadshypotek	1231540555128	3,73%	2015-12-01	2 557 228	25 832
Stadshypotek	31539555129	3,73%	2015-12-01	1 440 748	14 552
Stadshypotek	31540395587	5,18%	2007-12-30	1 440 000	15 000
Stadshypotek	31540531758	3,08%	2010-09-01	2 962 500	30 000
Stadshypotek	31540531762	2,38%	2007-09-01	2 962 500	30 000
				12 368 180	123 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 244 348

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 749 020

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld **123 832** **171 998**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 080	1 080
Arbetsgivaravgifter	982	988
	2 062	2 068

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Värme	0	55 000
VA	0	9 000
Sophantering	0	30 000
Lokalvård	0	3 274
Räntekostnader	19 399	18 053
Hyror och avgifter	244 011	232 487
Trappstädning	1 750	0
	265 160	347 814

Göteborg, den 28/3/2007

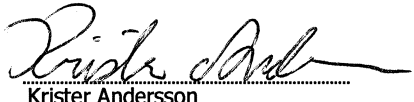

John Henriksson


Barbro Nilsson

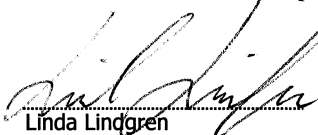

Charlotte Hultén


Sara Jergelius


Stig Bengtsson


Krister Andersson

Vår revisionsberättelse har 07-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning


Linda Lindgren
Av föreningen vald revisor


Teija Ruhanen
Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärralund

Organisationsnummer 757200-8857

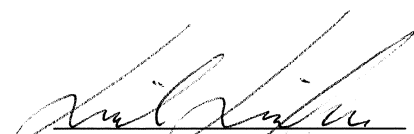
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg för räkenskapsåret 20060101-20061231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed 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 4 / 2 - 2007


Linda Lindgren
Av föreningen vald revisor


Teija Ruhanen
Av BoRevision förordnad revisor