

## **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, aktivt och ekonomiskt fördelaktigt boende kan erbjudas medlemmarna.

### **DET GODA BOENDET**

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

### **FÖRENINGENS FASTIGHETER**

Föreningens fastigheter har beteckningarna Torp 26:1 och 27:3.

Marken upplåts av Göteborgs stad genom tomträtt. Tomträttsavgälden löper på 10 år och kostar 197 000 kr/år.

Föreningen har 84 st lägenheter, 4 st cykelrum, 2 tvättstugor, hobbyrum, förtroendemannakontor, styrelserum samt 20 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 3924 kvm fördelad på 36 st 1 r.o.k., 36 st 2 r.o.k. samt 12 st 3 r.o.k..

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

### **VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET 2007 OCH EFTER DESS SLUT**

- Under våren och hösten genomfördes två gemensamhetsdagar, en grillkväll samt en kombinerad glögg/informationskväll för Brf Kärralunds medlemmar. Syftet med dessa aktiviteter är att stärka gemenskapen och befrämja engagemanget i och ansvaret för den gemensamma egendomen.
- Tekniska förvaltningsavtalet med HSB sades upp och ett nytt avtal slöts med Pelles Fastighetsservice.
- Administrativa avtalet med HSB har omförhandlats.
- Byte av Låssystem till ett säkrare med digitala låsbrickor för ytterentréer.
- Uppgradering av tvättstugebokningssystem med möjlighet till bokning via Internet.
- Igångsättning av prognosstyrning av värmesystemet.
- Garantibesiktning av badrum i hus 1 och 3.
- Underlag för El-upphandling framtaget.

R

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Reparation av västerfasader på hus 1, 3 och 5.

Stora och omfattande förändringar av fastigheterna är hänvisade till rubriken "Viktiga händelser under året 2007".

### Historik över större reparationer

2002-2005	Nya badrumsstammar samt totalrenovering av badrummen
2004-2005	Renovering av tvättstugorna inkl. ny maskinpark
2003	Asbestsanering i källarutrymmen
2003	Värmeinjusterings samt byte av samtliga termostater
2001	Renovering av köksstammar (Proline-metoden)
2001	Bredbandsinstallation
1997	Nya balkonger
1996	Byte av värmekulvert
1995	Omläggning av samtliga tak
1995	Reparation av västergavel hus 6
1985	Byte av samtliga lägenhetsfönster

## FÖRENINGSPÅRÅG

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april. På stämman deltog 17 medlemmar.

### Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar.

Under året har 10 lägenheter överlåtits och 4 andrahandsuthyrningar ägt rum.

### Styrelse samt suppleanter

Charlotte Hultén	Ordförande
Johan Haglund	Vice ordförande
Barbro Nilsson	Sekreterare
Stig Bengtsson	Ledamot
Krister Andersson	Utsedd av HSB Centralt
Fazallah Alborz	Suppleant
Mikael Cwyl	Suppleant
Joel Haglund	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Stig Bengtsson, Barbro Nilsson och Mikael Cwyl.

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

Anledningen till de 3 extra styrelsesammanträden var:

1) Nytt låssystem 2) Genomgång av befintliga avtal 3) Avtalsförhandlingar 4) Budget och prognosarbete.

Firmatecknare har varit: Charlotte Hultén, Johan Haglund, Barbro Nilsson och Stig Bengtsson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Linda Lindgren med Gun Maj Lundqvist som suppleant, valda av föreningen samt en utsedd revisor av HSB Riksförbund.

### Representant i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Ordförande med Vice ordförande som suppleant, båda valda av årsstämman.

### Valberedning

Ingen valberedning valdes av årsstämman. Styrelsen fick i uppdrag att utse en valberedning före september 2007. Anton Crona och Andreas Steen utsågs av styrelsen.

### EKONOMI

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Nettoomsättning i tkr	2958	2903	2673	2257	2170
Resultat efter finansiella poster i tkr	263	324	-139	163	64
Balansomslutning i tkr	16 718	16 504	16 325	17 813	12 364
Fond för yttre underhåll i tkr	3121	2864	2668	2481	2430

### Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna från 2007-01-01 med 4 % och uppgår därefter till 746 kr/m<sup>2</sup>. Efter räkenskapsårets utgång lämnades avgifterna oförändrade.

### 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	445 332
Årets resultat	<u>248 685</u>
	694 017

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-470 002
Avsättning till underhållsfond	365 000
Balanserat resultat	<u>799 019</u>
	694 017

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 tillhörande noter.

R



Org Nr: 757200-8857

**HSB brf Kärralund i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>07-01-01</b>	<b>06-01-01</b>
		<b>07-12-31</b>	<b>06-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 957 636</b>	<b>2 902 877</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 410 998	-1 761 185
Planerat underhåll		-470 002	-73 713
Fastighetsskatt		-100 754	-125 830
Avskrivningar	Not 3	-382 604	-367 352
Summa fastighetskostnader		-2 364 358	-2 328 080
<b>Rörelseresultat</b>		<b>593 278</b>	<b>574 798</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	55 418	16 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-385 265	-266 706
Summa finansiella poster		-329 847	-250 420
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>263 431</b>	<b>324 378</b>
Inkomstskatt		-14 746	-61 446
<b>Årets resultat</b>		<b>248 685</b>	<b>262 932</b>

✓

**HSB brf Kärralund i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>		<b>07-12-31</b>	<b>06-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	<u>13 995 798</u>	<u>14 378 402</u>
		13 995 798	14 378 402
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>13 996 298</u>	<u>14 378 902</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		160	0
Avräkningskonto HSB Göteborg		667 780	1 933 111
Övriga fordringar	Not 8	25 282	152 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>78 098</u>	<u>39 857</u>
		771 320	2 125 194
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 950 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>2 721 320</u>	<u>2 125 194</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>16 717 618</u></b>	<b><u>16 504 096</u></b>

R

**HSB brf Kärralund i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>	<b>07-12-31</b>	<b>06-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	89 979	89 979
Underhållsfond	3 120 801	2 863 514
	<u>3 210 780</u>	<u>2 953 493</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	445 332	439 688
Årets resultat	248 685	262 932
	<u>694 017</u>	<u>702 619</u>
Summa eget kapital	<u>3 904 797</u>	<u>3 656 112</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>12 135 760</u>	<u>12 244 348</u>
	12 135 760	12 244 348
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder	110 396	123 832
Skatteskulder	114 621	212 582
Övriga skulder	23 210	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	Not 15	
	<u>73 660</u>	<u>2 062</u>
	<u>355 174</u>	<u>265 160</u>
	677 061	603 636
Summa skulder	<u>12 812 821</u>	<u>12 847 984</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>16 717 618</u></b>	<b><u>16 504 096</u></b>

**Poster inom linjen**

<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	12 905 000	12 905 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

P

**HSB brf Kärralund i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Byggnader**

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

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 resp 45 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**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 enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuell 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.

**Förtroendevalda**

	<b>07-01-01</b>	<b>06-01-01</b>
	<b>07-12-31</b>	<b>06-12-31</b>
Styrelsearvode		
Sammanträdesersättningar	58 900	46 150
Revisorsarvode	16 000	23 050
Förtroendemannaarvoden	1 450	2 660
Löner och andra ersättningar	43 200	43 200
Sociala kostnader	259	704
	<u>35 081</u>	<u>30 643</u>
	154 890	146 407

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

2



## HSB brf Kärralund i Göteborg

Noter	07-01-01 07-12-31	06-01-01 06-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 929 176	2 816 652
Hyror	24 260	24 260
Övriga intäkter	4 200	61 965
	<b>2 957 636</b>	<b>2 902 877</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	169 163	157 968
Fastighetsskötsel och lokalvård	140 074	223 276
Reparationer	33 176	28 733
El	75 670	54 052
Uppvärmning	463 084	522 197
Vatten	100 089	92 517
Sophämtning	126 937	128 227
Övriga avgifter	86 505	88 679
Förvaltningsarvoden	95 266	100 655
Tomträttsavgäld	65 600	282 156
Övriga driftskostnader	55 434	82 725
	<b>1 410 998</b>	<b>1 761 185</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader och ombyggnader	382 604	367 352
	<b>382 604</b>	<b>367 352</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	16 885	14 733
Ränteintäkter skattekonto	2 752	1 455
Övriga ränteintäkter	35 781	98
	<b>55 418</b>	<b>16 286</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	448 745	414 475
Erhållna räntebidrag	-63 480	-147 769
	<b>385 265</b>	<b>266 706</b>

2





## HSB brf Kärralund i Göteborg

Noter	07-12-31	06-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	16 390 123	16 390 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 390 123</u>	<u>16 390 123</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 011 721	-1 644 369
Årets avskrivningar	<u>-382 604</u>	<u>-367 352</u>
Utgående avskrivningar	-2 394 325	-2 011 721
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 995 798</b>	<b>14 378 402</b>
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3		
Byggnad - bostäder	21 242 000	14 323 000
Byggnad - lokaler	<u>15 000</u>	<u>13 000</u>
	21 257 000	14 336 000
Mark - bostäder	12 569 000	10 743 000
Mark - lokaler	<u>34 000</u>	<u>37 000</u>
	12 603 000	10 780 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>33 860 000</b>	<b>25 116 000</b>
<b>Not 7 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Långfristiga värdepapperinnehav m.m.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	0	121 659
Skattekonto	20 282	19 502
Handkassa	5 000	5 000
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>6 065</u>
	<b>25 282</b>	<b>152 226</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	0	16 500
Upplupna intäkter	<u>78 098</u>	<u>23 357</u>
	<b>78 098</b>	<b>39 857</b>
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	<b>1 950 000</b>	<b>0</b>

12



## HSB brf Kärralund i Göteborg

Noter 07-12-31 06-12-31

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 979	2 863 514	439 688	262 932
Vinstdisp enl. stämmobeslut		257 287	5 644	-262 932
Årets resultat				248 685
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>89 979</b>	<b>3 120 801</b>	<b>445 332</b>	<b>248 685</b>

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	12143639651556	4,98%	2007-09-15	998 564	10 012
Stadshypotek	12143639651499	3,73%	2015-12-01	2 531 396	25 832
Stadshypotek	12143639651500	4,93%	2017-09-01	2 932 500	30 000
Stadshypotek	12143639651491	3,73%	2015-12-01	1 426 196	14 552
Stadshypotek	12143639667708	4,29%	Rörligt	1 425 000	0
Stadshypotek	12143639651498	3,08%	2010-09-01	2 932 500	30 000
				<b>12 246 156</b>	<b>110 396</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 135 760

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 694 176

**Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **110 396** **123 832**

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

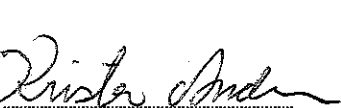
Källskatt	1 080	1 080
Arbetsgivaravgifter	1 077	982
Avräkning lån	69 346	0
Skuld till brf Kaggeled	2 157	0
	<b>73 660</b>	<b>2 062</b>


**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

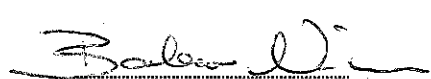
Upplupna räntekostnader	22 928	19 399
Övriga upplupna kostnader	132 028	1 750
Förutbetalda hyror och avgifter	200 218	244 011
	<b>355 174</b>	<b>265 160</b>

Göteborg, den 21/4-08

  
Charlotte Hultén

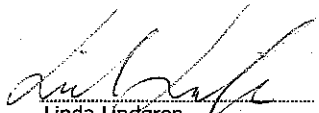
  
Kristin Andersson

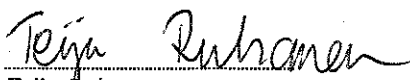
  
Johan Haglund

  
Barbro Nilsson

  
Stig Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 08-04-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Linda Lindgren  
Av stämman vald revisor

  
Teija Ruhanen  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kärralund  
Organisationsnummer 757200-8857

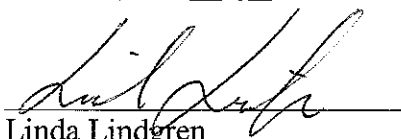
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB bostadsrättsförening Kärralund för räkenskapsåret 20070101-20071231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred 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 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.

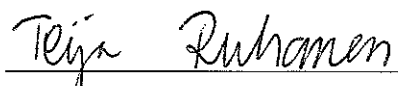
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 21/4-2008



Linda Lindgren  
Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor