



Org Nr: 757200-8857

Styrelsen för HSBs brf Kärralund i Göteborg

Org.nr: 757200-8857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008.01.01 - 2008.12.31

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, 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 Moderna försäkringar

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET 2008 OCH EFTER DESS SLUT

- Under våren och hösten genomfördes två gemensamhetsdagar, Syftet med dessa aktiviteter är att stärka gemenskapen och befrämja engagemanget i och ansvaret för den gemensamma egendomen.
- Pelles Fastighetsservice har varit vår nya fastighetsförvaltare under året.
- Garantibesiktning av badrum i hus 1 och 3 har slutförts
- Nya porttelefoner har installerats
- Upphandling av Elstambyte har påbörjats
- Uppkommen vattenläcka på inkommande rör vid hus 5 har åtgärdats
- Renoveringsarbete av skorstenar på hus 3 har genomförts
- Reparationer av torktumlare Hus 5 + Hus 1
- Boendeenkät har under hösten skickats ut
- Uppgradering av Com-hem kabel-tv nät
- Jour-tjänst avtal har tecknats med SOS Alarm
- Temperaturmätning av lägenheter har genomförts efter klagomål på låg temperatur i vissa lägenheter
- Offerter har tagits in för energideklaration

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

2009	Installation av nya porttelefoner
2008	Uppgradering av Comhem tv-nät
2007	Reparation av västergavlar Hus 1,3,5
2007	Byte till elektroniskt låssystem
2007	Uppgradering av bredbandsnät
2002-2005	Nya badrumsstammar samt totalrenovering av badrummen
2004-2005	Renovering av tvättstugorna inkl. ny maskinpark
2003	Asbetsanering 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

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

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

Extrastämma

Under verksamhetsåret hölls en extrastämma 2008-10-26 Med anledning av inkommen skrivelse ang. bytet av porttelefoner samt för att informera medlemmarna om föreningens ekonomi inför kommande Elstambyte. Vid extrastämman deltog 45 medlemmar

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar.

Under året har 12 lägenheter överlåtits och 5 andrahandsuthyrningar ägt rum.

Styrelse samt suppleanter

Johan Haglund	Ordförande
Kristina Eriksson	Vice ordförande
Barbro Nilsson	Sekreterare
Krister Andersson	Utsedd av HSB Centralt

Stig Bengtsson	Ledamot (Avgick 2008-10-30)
Fazallah Alborz	Suppleant
Markus Tikka	Suppleant
Ellen Gustafsson	Suppleant (Avgått)



I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Johan Haglund , Fazallah Alborz, Kristina Eriksson , Marcus Tikka

Stig Bengtsson avgick 2008-10-16 på egen begäran för att fokusera mer på sin roll som förtroendemän

Ellen Gustafsson avgick under året då hon ej längre bor permanent på Carl Larssongatan

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie styrelsesammanträden, 3 extra styrelsesammanträden samt två planeringsdagar.

Anledningen till de 3 extra styrelsesammanträden var:

1) Upphandling av elsystem 2) Inkomna skrivelser ang. porttelefoner 3) Förberedelser för extrastämma

Firmatecknare har varit: Johan Haglund, Barbro Nilsson , Kristina Eriksson och för del av året Stig Bengtsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Linda Lindgren med Joel Haglund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representant i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Anton Crona och Andreas Steen valdes på årsstämman till valberedningen

EKONOMI

Resultat och ställning	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning i tkr	2 958	2 958	2 903	2 673	2 257
Resultat efter finansiella poster i tkr	-70	263	324	-139	163
Balansomslutning i tkr	16 832	16 718	16 504	16 325	17 813
Årsavgiftsnivå för bostäder, Kr per kvm	746	746	717	696	662
Fond för yttre underhåll	3 016	3 121	2 864	2 668	2 481

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret lämnades avgifterna oförändrade och uppgår till 746 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång fr.o.m. 2009-01-01 höjdes avgifterna med 3 % för att täcka ökade driftskostnader. Avgiften uppgår därefter till 768 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 tillhörande 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	799 019
Årets resultat	<u>-98 722</u>
	700 298

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-332 500
Avsättning till underhållsfond	365 000
Balanserat resultat	<u>667 797</u>
	700 298

TV

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Resultaträkning		08-01-01 08-12-31	07-01-01 07-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 957 653	2 957 636
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 843 953	-1 410 998
Planerat underhåll		-332 500	-470 002
Fastighetsskatt		-101 290	-100 754
Avskrivningar	Not 3	-382 604	-382 604
Summa fastighetskostnader		<u>-2 660 347</u>	<u>-2 364 358</u>
Rörelseresultat		297 306	593 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	102 142	55 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-469 653	-385 265
Summa finansiella poster		<u>-367 511</u>	<u>-329 847</u>
Resultat efter finansiella poster		-70 205	263 431
Inkomstskatt		-28 517	-14 746
Årets resultat		-98 722	248 685
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-365 000	-365 000
Disposition underhållsfond		332 500	470 002
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-32 500</u>	<u>105 002</u>
Faktiskt resultat		-131 222	353 687

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Balansräkning		08-12-31	07-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	<u>13 613 194</u>	<u>13 995 798</u>
		13 613 194	13 995 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 613 694	13 996 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	160
Avräkningskonto HSB Göteborg		858 923	667 780
Övriga fordringar	Not 8	25 578	25 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>134 060</u>	<u>78 098</u>
		1 018 561	771 320
Kortfristiga placeringar	Not 10	2 200 000	1 950 000
Summa omsättningstillgångar		3 218 561	2 721 320
Summa tillgångar		16 832 255	16 717 618

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Balansräkning	08-12-31	07-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	89 979	89 979
Underhållsfond	3 015 799	3 120 801
	<u>3 105 778</u>	<u>3 210 780</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	799 019	445 332
Årets resultat	-98 722	248 685
	<u>700 298</u>	<u>694 017</u>
Summa eget kapital	3 806 076	3 904 797
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>12 025 364</u>	<u>12 135 760</u>
	12 025 364	12 135 760
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder	110 396	110 396
Skatteskulder	469 276	114 621
Övriga skulder	26 587	23 210
Not 14	2 496	73 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	<u>392 060</u>	<u>355 174</u>
	1 000 815	677 061
Summa skulder	13 026 179	12 812 821
Summa eget kapital och skulder	16 832 255	16 717 618
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	12 905 000	12 905 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

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

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

Byggnader

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

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt 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 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.

	08-01-01	07-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	08-12-31	07-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 400	58 900
Sammanträdesersättningar	14 650	16 000
Revisorsarvode	2 000	1 450
Förtroendemannarvode	46 400	43 200
Löner och andra ersättningar	2 144	259
Sociala kostnader	34 579	35 081
	144 173	154 890

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Noter	08-01-01	07-01-01
	08-12-31	07-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 929 176	2 929 176
Hyror	23 977	24 260
Övriga intäkter	4 500	4 200
	2 957 653	2 957 636
Not 2 Drift		
Personalkostnader	155 692	169 163
Fastighetsskötsel och lokalvård	393 526	140 074
Reparationer	69 027	33 176
El	57 644	75 670
Uppvärmning	469 635	463 084
Vatten	102 507	100 089
Sophämtning	129 217	126 937
Övriga avgifter	110 641	86 505
Förvaltningsarvoden	92 016	95 266
Tomträttsavgäld	198 432	65 600
Övriga driftskostnader	65 616	55 434
	1 843 953	1 410 998
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	382 604	382 604
	382 604	382 604
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	8 804	16 885
Ränteintäkter skattekonto	296	2 752
Övriga ränteintäkter	93 042	35 781
	102 142	55 418
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	503 740	448 745
Erhållna räntebidrag	-34 087	-63 480
	469 653	385 265

R

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Noter	08-12-31	07-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 390 123	16 390 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 390 123	16 390 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 394 325	-2 011 721
Årets avskrivningar	-382 604	-382 604
Utgående avskrivningar	-2 776 929	-2 394 325
Bokfört värde	13 613 194	13 995 798
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3		
Byggnad - bostäder	21 242 000	21 242 000
Byggnad - lokaler	15 000	15 000
	21 257 000	21 257 000
Mark - bostäder	12 569 000	12 569 000
Mark - lokaler	34 000	34 000
	12 603 000	12 603 000
Taxeringsvärde totalt	33 860 000	33 860 000
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper		
1 Andel i HSB Göteborg ek. förening	500	500

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Noter	08-12-31	07-12-31			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	20 578	20 282			
Handkassa	5 000	5 000			
	25 578	25 282			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	108 101	0			
Upplupna intäkter	25 959	78 098			
	134 060	78 098			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	2 200 000	1 950 000			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	89 979	3 120 801	445 332	248 685	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-105 002	353 687	-248 685	
Årets resultat				-98 722	
Belopp vid årets slut	89 979	3 015 799	799 019	-98 722	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	12-143639-651491	3,73%	2015-12-01	1 411 644	14 552
Stadshypotek	12-143639-651498	3,08%	2010-09-01	2 902 500	30 000
Stadshypotek	12-143639-651499	3,73%	2015-12-01	2 505 564	25 832
Stadshypotek	12-143639-651500	4,93%	2017-09-01	2 902 500	30 000
Stadshypotek	12-143639-651556	4,98%	2017-09-01	988 552	10 012
Stadshypotek	12-143639-667708	3,64%	rörligt	1 425 000	0
				12 135 760	110 396
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 025 364
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 583 780

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Noter	08-12-31	07-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	110 396	110 396
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 200	1 080
Arbetsgivaravgifter	1 296	1 077
Övriga kortfristiga skulder	0	71 503
	2 496	73 660
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	24 099	22 928
Övriga upplupna kostnader	133 860	132 028
Förutbetalda hyror och avgifter	234 101	200 218
	392 060	355 174

Göteborg, den 9/3-09

Johan Haglund
Krister Andersson
Kristina Eriksson
Barbro Nilsson

Vår revisionsberättelse har 09-03-30 avgivits beträffande denna årsredovisning

Linda Lindgren
Av stämman vald revisor
Teija Ruhanen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg
Organisationsnummer 757200-8857

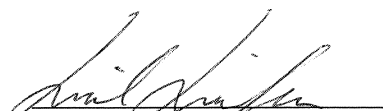
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg för räkenskapsåret 20080101-20081231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

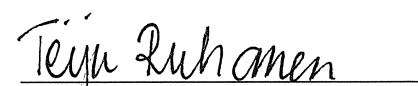
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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 30/3-2009


Linda Lindgren
Av föreningen vald revisor


Teija Ruhanen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor