



**Årsredovisning
2009
HSB Bostadsrättsförening
Kärralund**





Org Nr: 757200-8857

Styrelsen för HSBs brf Kärralund i Göteborg

Org.nr: 757200-8857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009
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 2009

- Elstambyte har genomförts under april - oktober i samtliga fastigheter. Omdragning av kablage samt byte av eluttag/strömbrytare i lägenheter inklusive ny elcentral med jordfelsbrytare, framdragning av 3-fas-matning. Nya motorvärmare till föreningens parkeringsplatser. Elarbetena har även omfattat föreningens lokaler och allmänna utrymmen där bl.a. nya armaturer satts upp i källare och trappuppgångar som till övervägande del styrs av rörelsevakter. Förbesiktning, slutbesiktning samt efterbesiktning har genomförts där styrelsen varit representerad.
- 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.
- Reparation av de mest akuta skadorna på fastigheternas skorstenar.
- Handläggning av bostadsanpassningsärenden: Dörröppnare och trapphiss.
- Temperaturmätning av lägenheter har genomförts för att optimera inomhustemperatur och energiförbrukning.

- Energideklaration av fastigheterna har genomförts av HSB Göteborg som är ackrediterat kontrollorgan enligt ISO 17020. Enligt en ny lag som trädde i kraft 2006 är alla fastighetsägare skyldiga att se till att fastigheterna energideklarerar.
- Tydliggörande av föreningens regler beträffande andrahandsuthyrning.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Historik över större reparationer

2009	Elstambyte
2009	Energideklaration
2009	Reparation av de mest akuta skadorna på fastigheternas skorstenar
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	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

7

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april. På stämman deltog 29 medlemmar.

Informationsmöte

Under verksamhetsåret hölls ett informationsmöte den 29 mars med anledning av förestående elarbeten.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar.

Under året har 5 lägenheter överlåtits och 8 andrahandsuthyrningar ägt rum.

Styrelse samt suppleanter

Barbro Nilsson	Ordförande
Marcus Tikka	Vice ordförande
Anton Crona	Sekreterare
Linus Jernbom	Ledamot
Krister Andersson	Utsedd av HSB Centralt

Karin Johansson	Suppleant
Johan Haglund	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Barbro Nilsson, Anton Crona och Johan Haglund

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie styrelsesammanträden, 3 extra styrelsesammanträden, 5 möten med elfirma/besiktningsman samt två planeringsdagar.

Anledningen till de extra styrelsesammanträden var:

- 1) Upphandling, planering gällande elstambyte
- 2) Förberedelser för årsstämma
- 3) Budgetmöte

Firmateknare har varit: Barbro Nilsson, Marcus Tikka, Linus Jernbom och Anton Crona, 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

Mikael Cwyl och Göran Hansson valdes på årsstämman till valberedning.

2

EKONOMI

Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning i tkr	3 044	2 958	2 958	2 903	2 673
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 979	-70	263	324	-139
Balansomslutning i tkr	14 897	16 832	16 718	16 504	16 325
Årsavgiftsnivå för bostäder, Kr per kvm	768	746	746	717	696
Fond för yttre underhåll	3 048	3 016	3 121	2 864	2 668

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 3 % och uppgår till 768 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång bedömdes att det inte fanns behov av någon höjning av avgifterna.

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 utförd underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	667 798
Årets resultat	<u>- 1 985 175</u>
	- 1 317 377

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 2 396 633
Avsättning till underhållsfond	365 000
Balanserat resultat	<u>714 256</u>
	- 1 317 377

2

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 043 826	2 957 653
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 775 908	-1 843 953
Planerat underhåll		-2 396 633	-332 500
Fastighetsskatt/avgift	Not 3	-107 338	-101 290
Avskrivningar	Not 4	-333 585	-382 604
Summa fastighetskostnader		-4 613 464	-2 660 347
Rörelseresultat		-1 569 638	297 306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 873	102 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-430 648	-469 653
Summa finansiella poster		-409 775	-367 511
Resultat efter finansiella poster		-1 979 413	-70 205
Inkomstskatt		-5 762	-28 517
Årets resultat		-1 985 175	-98 722
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-365 000	-365 000
Disposition underhållsfond		2 391 857	332 500
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		2 026 857	-32 500
Resultat efter fondförändring		41 682	-131 222

~

**HSBs brf Kärralund i Göteborg****Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7	14 246 300	13 613 194
	<u>14 246 300</u>	<u>13 613 194</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

14 246 800	13 613 694
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

	514 622	858 923
--	---------	---------

Övriga fordringar

Not 9	21 782	25 578
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	113 682	134 060
--------	---------	---------

	<u>650 086</u>	<u>1 018 561</u>
--	----------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 11	0	2 200 000
--------	---	-----------

Summa omsättningstillgångar

650 086	3 218 561
---------	-----------

Summa tillgångar

14 896 886	16 832 255
-------------------	-------------------

R

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Balansräkning	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	89 979	89 979
Underhållsfond	3 048 299	3 015 799
	<u>3 138 278</u>	<u>3 105 778</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	667 798	799 019
Årets resultat	-1 985 175	-98 722
	<u>-1 317 377</u>	<u>700 298</u>
Summa eget kapital	1 820 901	3 806 076
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>12 314 968</u>	<u>12 025 364</u>
	12 314 968	12 025 364
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	110 396	110 396
Skatteskulder	193 126	469 276
Övriga skulder	0	26 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	3 587	2 496
	Not 16	
	<u>453 908</u>	<u>392 060</u>
	761 017	1 000 815
Summa skulder	13 075 985	13 026 179
Summa eget kapital och skulder	14 896 886	16 832 255

Poster inom linjen

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

N

**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 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Ombyggnader avskrivs på 45- 50 år. Investering i porttelefoner avskrivs på 20 år.

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 26,3% 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.

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 100	44 400
Sammanträdesersättningar	30 200	14 650
Revisorsarvode	2 250	2 000
Förtroendemannaarvode	48 000	46 400
Löner och andra ersättningar	920	2 144
Sociala kostnader	30 800	34 579
	<u>134 270</u>	<u>144 173</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSBs brf Kärralund i Göteborg

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 017 016	2 929 176
Hyror	24 060	23 977
Övriga intäkter	2 750	4 500
	3 043 826	2 957 653
Not 2 Drift		
Personalkostnader	140 305	155 692
Fastighetsskötsel och lokalvård	308 965	393 526
Reparationer	37 765	69 027
El	71 709	57 644
Uppvärmning	539 799	469 635
Vatten	114 125	102 507
Sophämtning	134 241	129 217
Övriga avgifter	88 653	110 641
Förvaltningsarvoden	90 536	92 016
Tomträtsavgäld	198 412	198 432
Övriga driftskostnader	51 398	65 616
	1 775 908	1 843 953
Not 3 Fastighetsskatt/avgift		
Fastighetsskatt/avgift	107 338	101 290
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	333 585	382 604
	333 585	382 604
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 473	8 804
Ränteintäkter skattekonto	114	296
Övriga ränteintäkter	17 286	93 042
	20 873	102 142
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	456 110	503 740
Erhållna räntebidrag	-33 282	-34 087
Räntekostnader kortfristiga skulder	250	0
Övriga finansiella kostnader	7 570	0
	430 648	469 653

2

**HSBs brf Kärralund i Göteborg**

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 390 123	16 390 123
Årets investeringar	966 691	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 356 814</u>	<u>16 390 123</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 776 929	-2 394 325
Årets avskrivningar	-333 585	-382 604
Utgående avskrivningar	<u>-3 110 514</u>	<u>-2 776 929</u>
Bokfört värde	14 246 300	13 613 194
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3		
Byggnad - bostäder	21 242 000	21 242 000
Byggnad - lokaler	15 000	15 000
	<u>21 257 000</u>	<u>21 257 000</u>
Mark - bostäder	12 569 000	12 569 000
Mark - lokaler	34 000	34 000
	<u>12 603 000</u>	<u>12 603 000</u>
Taxeringsvärde totalt	33 860 000	33 860 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek. förening	500	500

↗



HSBs brf Kärralund i Göteborg

Noter	2009-12-31	2008-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	11 210	0			
Skattekonto	5 572	20 578			
Handkassa	5 000	5 000			
	21 782	25 578			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	106 338	108 101			
Upplupna intäkter	7 344	25 959			
	113 682	134 060			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Göteborg ek. för.	0	2 200 000			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	89 979	3 015 799	799 019	-98 722	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		32 500	-131 222	98 722	
Årets resultat				-1 985 175	
Belopp vid årets slut	89 979	3 048 299	667 798	-1 985 175	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	31541506	1,23%	2010-03-17	1 425 000	0
SE-Banken Bolån	31638992	1,38%	2010-03-17	400 000	0
Stadshypotek	12-143639-651491	3,73%	2015-12-01	1 397 092	14 552
Stadshypotek	12-143639-651498	3,08%	2010-09-01	2 872 500	30 000
Stadshypotek	12-143639-651499	3,73%	2015-12-01	2 479 732	25 832
Stadshypotek	12-143639-651500	4,93%	2017-09-01	2 872 500	30 000
Stadshypotek	12-143639-651556	4,98%	2017-09-01	978 540	10 012
				12 425 364	110 396
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 314 968
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 873 384

2



HSBs brf Kärralund i Göteborg

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	110 396	110 396
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 200	1 200
Arbetsgivaravgifter	2 387	1 296
	3 587	2 496
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	24 710	24 099
Övriga upplupna kostnader	189 730	133 860
Förutbetalda hyror och avgifter	239 468	234 101
	453 908	392 060

Göteborg 21/3 2010

Anton Crona
Barbro Nilsson
Krister Andersson
Linus Jernborn
Marcus Tikka

Vår revisionsberättelse har 10-00-25 avgivits beträffande denna årsredovisning

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Kärralund i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8857

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs brf Kärralund i Göteborg för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31

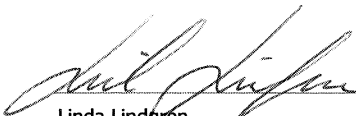
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


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, 25/3 2010


Linda Lindgren
Av föreningen vald revisor


Teija Ruhanen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor