



**Årsredovisning  
2010  
HSB Bostadsrättsförening  
Kärralund**





Org Nr: 757200-8857

# Styrelsen för HSB brf Kärralund i Göteborg

Org.nr: 757200-8857

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010**  
**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 2010**

- Bytt städfirma till Pelles Fastighetsskötsel
- 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. Under höstens gemensamhetsdag iordningställdes vårt gemensamma hobbyrum i källaren i 3A.
- Ramupphandling av lägenhetsdörrar.
- Fastighetsboxar har satts upp och ersatt brevinkasten
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under november månad
- I slutet av året tecknades ett nytt avtal för fjärrvärmens med Göteborg Energi. Avtalet skall ge föreningen ett jämnare inomhusklimat och en bättre driftekonomi.

M\*

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

### Historik över större reparationer

2010	OVK besiktning
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

YH

## FÖRENINGSPÅGÅR

### Föreningstämman

Ordinarie föreningstämman hölls den 25 april. På stämman deltog 39 medlemmar varav 33 var röstberättigande.

### Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar.

Under året har 11 lägenheter överlåtits och 3 andrahandsuthyrningar ägt rum.

### Styrelse samt suppleanter

Linus Jernbom	Ordförande
Tina Ahlbeck	Vice ordförande
Karin Johansson	Sekreterare
Per Svensson	Ledamot
Krister Andersson	Utsedd av HSB Centralt

Cathrina Ståklint	Suppleant
Barbro Nilsson	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningstämman är: Linus Jernbom, Per Svensson och Barbro Nilsson

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie styrelsesammanträden, 1 extra styrelsesammanträden, 5 möten med leverantörer samt 2 planeringsdagar.

På det extra styrelsesammanträdet behandlades budgeten för 2011.

Firmatecknare har varit: Linus Jernbom, Tina Ahlbeck, Per Svensson och Karin Johansson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Tove Nyqvist med Joel Haglund som suppleant, valda av föreningen samt Borevision AB, 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

Mikael Cwyl och Göran Hansson valdes på årsstämman till valberedning.

MH

## EKONOMI

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning i tkr	3 043	3 044	2 958	2 958	2 903
Resultat efter finansiella poster i tkr	149	-1 979	-70	263	324
Balansomslutning i tkr	14 961	14 897	16 832	16 718	16 504
Årsavgiftsnivå för bostäder, Kr per kvm	768	768	746	746	717
Fond för yttre underhåll	1 017	3 048	3 016	3 121	2 864

### Avgifter och hyror

Inga höjningar av avgifterna gjordes under räkenskapsåret. Efter räkenskapsårets utgång fastställdes att avgifterna ska höjas med 2 % och uppgår då till 783 kr/m<sup>2</sup>.

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	714 256
Årets resultat	<u>148 577</u>
	862 833

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-92 147
Avsättning till underhållsfond	335 000
Balanserat resultat	<u>619 980</u>
	862 833

MT



## HSB brf Kärralund i Göteborg

<b>Resultaträkning</b>		<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 043 409</b>	<b>3 043 826</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 937 054	-1 775 908
Planerat underhåll		-92 147	-2 396 633
Fastighetsskatt/avgift		-107 848	-107 338
Avskrivningar	Not 3	-339 687	-333 585
Summa fastighetskostnader		-2 476 736	-4 613 464
<b>Rörelseresultat</b>		<b>566 673</b>	<b>-1 569 638</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	1 674	20 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-419 770	-430 648
Summa finansiella poster		-418 096	-409 775
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>148 577</b>	<b>-1 979 413</b>
Inkomstskatt		0	-5 762
<b>Årets resultat</b>		<b>148 577</b>	<b>-1 985 175</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-335 000	-365 000
Disposition underhållsfond		92 147	2 396 633
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-242 853	2 031 633
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-94 276</b>	<b>46 458</b>

NA

**HSB brf Kärralund i Göteborg****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	<u>14 058 063</u>	<u>14 246 300</u>
	14 058 063	14 246 300

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

14 058 563	14 246 800
------------	------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

763 113	514 622
---------	---------

Övriga fordringar

Not 8	27 157	21 782
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>112 411</u>	<u>113 682</u>
	902 681	650 086

Summa omsättningstillgångar

902 681	650 086
---------	---------

**Summa tillgångar**

<b>14 961 244</b>	<b>14 896 886</b>
-------------------	-------------------

M+





## HSB brf Kärralund i Göteborg

## Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 10

*Bundet eget kapital*

Insatser

89 979

89 979

Underhållsfond

1 016 666

3 048 299

1 106 645

3 138 278

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

714 256

667 798

Årets resultat

148 577

-1 985 175

862 833

-1 317 377

Summa eget kapital

1 969 478

1 820 901

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

12 244 864

12 314 968

12 244 864

12 314 968

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

77 604

110 396

Leverantörsskulder

240 178

193 126

Övriga skulder

Not 13

1 624

3 587

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

427 496

453 908

746 902

761 017

Summa skulder

12 991 766

13 075 985

Summa eget kapital och skulder

14 961 244

14 896 886

## Poster inom linjen

## Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

13 227 000

13 227 000

## Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

MK

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Kvarvarande byggnadsvärde förväntas vara avskrivet år 2020.

**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, fastighetsboxar avskrivs på 20 år samt dörrar på 30 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. 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.

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	25 400	22 100
Sammanträdesersättningar	30 800	30 200
Revisorsarvode	3 000	2 250
Förtroendemannaarvode	48 000	48 000
Löner och andra ersättningar	310	920
Sociala kostnader	20 447	30 800
	<u>127 957</u>	<u>134 270</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

14



## HSB brf Kärralund i Göteborg

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 016 907	3 017 016
Hyror	23 699	24 060
Övriga intäkter	2 803	2 750
	<b>3 043 409</b>	<b>3 043 826</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	134 192	140 305
Fastighetsskötsel och lokalvård	354 621	308 965
Reparationer	28 871	37 765
El	81 145	71 709
Uppvärmning	634 137	539 799
Vatten	118 613	114 125
Sophämtning	135 411	134 241
Övriga avgifter	88 541	88 653
Förvaltningsarvoden	109 916	90 536
Tomträttsavgäld	198 432	198 412
Övriga driftskostnader	53 175	51 398
	<b>1 937 054</b>	<b>1 775 908</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	339 687	333 585
	<b>339 687</b>	<b>333 585</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 541	3 473
Ränteintäkter skattekonto	16	114
Övriga ränteintäkter	117	17 286
	<b>1 674</b>	<b>20 873</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	437 909	456 110
Erhållna räntebidrag	-19 256	-33 282
Räntekostnader kortfristiga skulder	7	250
Övriga finansiella kostnader	1 110	7 570
	<b>419 770</b>	<b>430 648</b>

W

**HSB brf Kärralund i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 356 814	16 390 123
Årets investeringar	151 450	966 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 508 264</u>	<u>17 356 814</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 110 514	-2 776 929
Årets avskrivningar	-339 687	-333 585
Utgående avskrivningar	<u>-3 450 201</u>	<u>-3 110 514</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 058 063</b>	<b>14 246 300</b>
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3		
Byggnad - bostäder	25 000 000	21 242 000
Byggnad - lokaler	15 000	15 000
	<u>25 015 000</u>	<u>21 257 000</u>
Mark - bostäder	16 621 000	12 569 000
Mark - lokaler	43 000	34 000
	<u>16 664 000</u>	<u>12 603 000</u>
Taxeringsvärde totalt	41 679 000	33 860 000
<b>Not 7 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>

14



## HSB brf Kärralund i Göteborg

**Noter** **2010-12-31**    **2009-12-31****Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattefordringar	17 708	11 210
Skattekonto	4 449	5 572
Handkassa	5 000	5 000
	<b>27 157</b>	<b>21 782</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	108 156	106 338
Upplupna intäkter	4 255	7 344
	<b>112 411</b>	<b>113 682</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 979	3 048 299	667 798	-1 985 175
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-2 031 633	46 458	1 985 175
Årets resultat				148 577
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>89 979</b>	<b>1 016 666</b>	<b>714 256</b>	<b>148 577</b>

**Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	31541506	2,66%	2011-03-16	1 425 000	0
SE-Banken Bolån	31638992	2,66%	2011-03-16	400 000	0
SE-Banken Bolån	32614183	2,36%	2011-03-16	2 850 000	0
Stadshypotek	12-143639-651491	3,73%	2015-12-01	1 382 540	0
Stadshypotek	12-143639-651499	3,73%	2015-12-01	2 453 900	0
Stadshypotek	12-143639-651500	4,93%	2017-09-01	2 842 500	0
Stadshypotek	12-143639-651556	4,98%	2017-09-01	968 528	77 604
				12 322 468	77 604

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 244 864**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 934 448

M

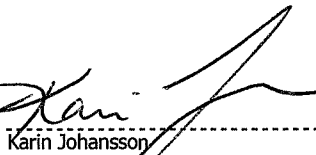
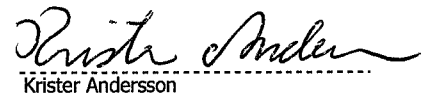
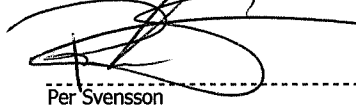


## HSB brf Kärralund i Göteborg

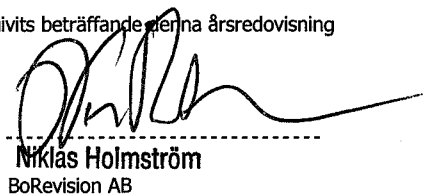
Noter	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	77 604	110 396
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	1 206	1 200
Arbetsgivaravgifter	418	2 387
	<u>1 624</u>	<u>3 587</u>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	21 457	24 710
Övriga upplupna kostnader	159 329	189 730
Förutbetalda hyror och avgifter	246 710	239 468
	<u>427 496</u>	<u>453 908</u>

Göteborg 22/3 2011

H

  
Christina Ahlbäck  
Karin Johansson  
Krister Andersson  
Linus Jernbom  
Per Svensson

Vår revisionsberättelse har 11-04-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Tove Nyqvist  
Av föreningen vald revisor  
Niklas Holmström  
BoRevision AB



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB brf Kärralund i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8857

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Kärralund i Göteborg för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

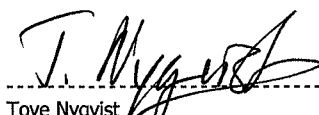
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 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 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 S/H 2011

  
-----  
Tove Nyqvist  
Av föreningen vald revisor

  
-----  
Niklas Holmström  
BoRevision AB