



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Kärralund i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-8857

Styrelsen för Hsb Brf Kärrialund i Göteborg

Org.nr: 757200-8857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013
för
HSB Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg

Org. nr: 757200-8857

MÅL OCH VISIONER

Brf Kärralund mål och vision är att förvalta fastigheter på ett sådant sätt att ett tryggt, aktivt och ekonomiskt fördelaktigt boende kan erbjudas delägarna. Genom att skapa en miljö som är trivsamt och erbjuda mervärde, vilket därmed ökar värdet av att bo i Brf Kärralund varje år.

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. Nästa förnyelseår är 2015.

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 2013

- 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.
- Renovering av 6 st utvändiga trappor till källarutrymmena
- Ny sophantering med markbehållare samt sopskåp inklusive kompost. Miljövänligt och en väsentlig kostnadsbesparing jämfört med tidigare sophantering
- Översvämning i källaren i hus 1 efter ett kraftigt regnoväder. Arbetet med upptorkning och sanering påbörjades omgående och höll på i ca 3 veckor.
- Målning av golv och väggar i torkrummen
- Upprensning av skorstenar och installation av nät för att förhindra att skräp och fåglar kommer in
- Ny torktumlare inköpt till tvättstugan i hus 1
- Rutiner och checklistor för hantering av olika funktioner inom föreningen har upprättats
- Styrelseutbildning med Göran Sjöholm i syfte att höja styrelsens kompetens och skapa en långsiktig plattform för ett effektivt och professionellt styrelsearbete

REG

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Historik över större reparationer och åtgärder

2013	Ny sophantering med markbehållare och sopskåp
2013	Renovering 6 st utvändiga källartrappor
2012	Hemsida (www.brfkarralund.se)
2011-2012	Plåtinklädnad av skorstenar
2011	Ommålning av trapphus
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

PEL

FÖRENINGSFÖRÅG

Föreningssammanträde

Ordinarie föreningssammanträde hölls torsdagen den 11 april. På sammanträdet var det 19 närvarande varav 16 röstberättigande delägare.

Ägandeförhållanden, delägare

Föreningen hade vid årets slut 104 delägare.

Under året har åtta lägenheter överlåtits och tio andrahandsuthyrningar ägt rum.

Styrelse samt suppleanter

Linus Jernbom	Ordförande
Solveig Radtke	Vice ordförande
Lotta Wibell-Samuelsson	Sekreterare
Ida Kronsell	Ledamot
Lotta Parment	Utsedd av HSB Centralt

Cathrina Ståklint	Suppleant
Anne Bertelsen	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningssammanträde den 27 april är: Lotta Wibell-Samuelsson, Solveig Radtke och Cathrina Ståklint. Solveig Radtke avgick i förtid i december 2013 då hennes arbetssituation gör att hon måste prioritera sin tid.

Styrelsen har under året hållit tio ordinarie styrelsesammanträden, ett extra styrelsemöte, ett konstituerande styrelsemöte, en planeringsdag samt enskilda styrelsemedlemmars möte med leverantörer och andra parter.

På det extra styrelsesammanträdet behandlades budgeten för 2014.

Firmatecknare har varit: Linus Jernbom, Lotta Wibell-Samuelsson, Solveig Radtke (fram till dec 2013) och Ida Kronsell, två i föreningen.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Claesson som valdes 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

Barbro Nilsson och Joakim Sandstedt valdes på årsstämman till valberedning.

PEL

EKONOMI

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning i tkr	3 140	3 129	3 131	3 043	3 044
Resultat efter finansiella poster i tkr	223	211	-457	149	-1 979
Balansomslutning i tkr	14 146	14 402	14 340	14 961	14 897
Årsavgiftsnivå för bostäder, Kr per kvm	783	783	783	768	768
Fond för yttre underhåll	1 081	872	1 260	1 017	3 048

Avgifter och hyror

Årsavgifterna lämnades oförändrade och uppgår därefter till 783 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	601 043
Årets resultat	<u>223 101</u>
	824 144

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-212 490
Avsättning till underhållsfond	383 000
Balanserat resultat	<u>653 634</u>
	824 144

FEA

**Hsb Brf Kärralund i Göteborg**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 139 691	3 129 126
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 812 586	-1 834 204
Planerat underhåll		-212 490	-156 046
Fastighetsskatt/avgift		-102 200	-115 240
Avskrivningar	Not 3	-351 140	-339 687
Summa fastighetskostnader		-2 478 416	-2 445 177
Rörelseresultat		661 275	683 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 607	2 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-440 781	-475 703
Summa finansiella poster		-438 174	-473 236
Årets resultat		223 101	210 713
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-383 000	-365 000
Disposition underhållsfond		212 490	156 046
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-170 510	-208 954
Resultat efter fondförändring		52 591	1 759

826

**Hsb Brf Kärralund i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 6	13 199 343	13 378 689
Not 7	0	3 238
	<u>13 199 343</u>	<u>13 381 927</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

13 199 843 13 382 427

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	899 706	890 182
Not 9	32 845	19 665
Not 10	<u>13 662</u>	<u>109 589</u>
	946 213	1 019 436

Summa omsättningstillgångar

946 213 1 019 436

Summa tillgångar**14 146 056 14 401 863***126*

**Hsb Brf Kärralund i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

89 979

89 979

Underhållsfond

1 080 553

871 599

1 170 532

961 578

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

601 043

599 284

Årets resultat

223 101

210 713

824 144

809 997

Summa eget kapital

1 994 676

1 771 575

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

11 322 637

11 740 368

11 322 637

11 740 368

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

393 928

365 100

Leverantörsskulder

0

172 084

Övriga skulder

Not 14

0

26

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

434 815

352 710

828 743

889 920

Summa skulder

12 151 380

12 630 288

Summa eget kapital och skulder**14 146 056****14 401 863****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

13 227 000

13 227 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

P26

**Hsb Brf Kärralund i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

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 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, dörrar på 30 år samt Molok på 15 år.

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 22 % 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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	13 900	21 200
Sammanträdesersättningar	62 700	34 000
Förtroendemannaarvode	0	36 000
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	308	576
Sociala kostnader	23 507	20 536
	<u>101 915</u>	<u>113 812</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

PEB



Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 077 676	3 077 676
	Hyror	46 200	47 600
	Ovriga intäkter	15 815	3 850
		3 139 691	3 129 126
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	101 915	121 768
	Fastighetsskötsel och lokalvård	356 557	347 875
	Reparationer	87 836	47 042
	El	54 693	48 256
	Uppvärmning	534 544	529 944
	Vatten	146 209	137 182
	Sophämtning	71 545	127 205
	Ovriga avgifter	94 327	92 542
	Förvaltningsarvoden	96 252	112 857
	Tomträttsavgäld	198 422	198 422
	Ovriga driftskostnader	70 287	71 111
		1 812 586	1 834 204
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	351 140	339 687
		351 140	339 687
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 306	2 109
	Ränteintäkter skattekonto	136	133
	Ovriga ränteintäkter	165	225
		2 607	2 467
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	440 271	475 223
	Ovriga finansiella kostnader	510	480
		440 781	475 703

PEB



Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 508 264	17 508 264
Årets investeringar	171 794	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 680 058	17 508 264
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 129 575	-3 789 888
Årets avskrivningar	-351 140	-339 687
Utgående avskrivningar	-4 480 715	-4 129 575
Bokfört värde	13 199 343	13 378 689
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3		
Byggnad - bostäder	28 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	13 000	15 000
	28 013 000	25 015 000
Mark - bostäder	21 486 000	16 621 000
Mark - lokaler	43 000	43 000
	21 529 000	16 664 000
Taxeringsvärde totalt	49 542 000	41 679 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående värde Moloker	3 238	0
Nedlagt under året Moloker	168 556	3 238
Under året aktiverat/kostnadsfört	-171 794	0
Utgående värde	0	3 238
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

PES

**Hsb Brf Kärralund i Göteborg**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar	22 210	9 170
Skattekonto	5 635	5 495
Handkassa	5 000	5 000
	32 845	19 665

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	13 662	109 589
	13 662	109 589

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 979	871 599	599 284	210 713
Vinstdisp enl. stämmobeslut		208 954	1 759	-210 713
Årets resultat				223 101
Belopp vid årets slut	89 979	1 080 553	601 043	223 101

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	31541506	2,52%	2014-12-28	1 425 000	0
SE-Banken Bolån	31638992	2,42%	2013-12-17	400 000	0
SE-Banken Bolån	32614183	2,32%	2013-12-17	2 793 000	0
Stadshypotek	651491	3,73%	2015-12-01	1 382 540	0
Stadshypotek	651499	3,73%	2015-12-01	2 453 900	0
Stadshypotek	651500	4,93%	2017-09-01	2 548 672	293 828
Stadshypotek	651556	4,98%	2017-09-01	713 453	100 100
				11 716 565	393 928

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 322 637

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

9 746 925

134



Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	393 928	365 100
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	12
Arbetsgivaravgifter	0	14
	<u>0</u>	<u>26</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	18 002	19 349
Övriga upplupna kostnader	165 367	88 995
Förutbetalda hyror och avgifter	251 446	244 366
	<u>434 815</u>	<u>352 710</u>

Göteborg 19/3 2014

Anne-Charlotte Wibell Samuelsson
Ida Kronsell
Linus Jernbom
Lotta Parment

Vår revisionsberättelse har 14 0375 avgivits beträffande denna årsredovisning

Maria Claesson
Av föreningen vald revisor
Zeljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8857

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Kärralund i Göteborg för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsb Brf Kärralund i Göteborg för 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

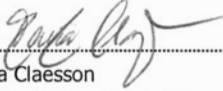
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 25/3 2014


Maria Claesson
Av föreningen vald revisor


Zeljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbundet förordnad revisor