

Förvaltningsberättelse

För år 2006

HSB Bostadsrättsförening Överås 2024

Org.nr. 757200-8949

Det goda boendet

I år har vi haft mycket glädje av vår nya utemiljö, de fina grillplatserna och boulebanan där vi haft flera turneringar under sommaren.

Under året har vi anordnat flera populära och välbesökta cafékvällar i vårt styrelserum. Vi fick en gedigen demonstration av vår stenmangel i mangelrummet.

Den 13 december hade vi vår årliga julfest. Nytt för året var att vi var i Bagaregårdens trevliga kulturhus. Föreningen bjöd på traditionell julmat och dessutom hade vi en fantastisk underhållning på temat "Känt och okänt från Bohuslän och Värmland." Tyvärr var vi alltför få som fick njuta denna underbara kväll tillsammans.

Viktiga händelser under året

Vi har sett över våra avtal som vi har med olika entreprenörer. Skötseln av vår trädgård görs från och med den 1 januari 2007 av Sävedalens Trädgårdsanläggningar. Vi har ett 2-årigt el avtal med Luleå Energi, och en ny bättre fastighetsförsäkring i Trygg-Hansa.

Städavtalet med Jordnära löpte ut den 31 december 2006. HSB städade i början av år 2007 tills vi har ordnat ett nytt städavtal.

Föreningen har lagt om en del av lånen på olika bindningstider. Lånen har skrivits om för att säkra föreningens ekonomi i osäkra tider när räntorna har gått upp och kan gå upp ytterligare framöver. Vi har även minskat amorteringarna för att kunna möta ökande kostnader som föreningen kan komma att stå inför.

Under året har vår hemsida fått ett nytt utseende. Här kan du läsa allt som gäller vår förening, och göra felanmälningar. Om ni tycker att det saknas något på hemsidan, så hör gärna av er, det är vi själva som uppdaterar den, utifrån era önskemål.

Enligt beslutet på extrastämman i våras och ordinarie stämma har vi ändrat våra stadgar.

Föreningens fastigheter

Föreningen har 99 lägenheter med en yta av 5417 kvm.

Årsavgiften uppgår till 870 kr/kvm.

Övriga lokaler: 2 lokaler på 30 kvm resp. 40 kvm.

Övriga förråd (tidigare grovsoprummen) 3 st.

Parkeringsplatser 36 stycken.

Underhåll, reparationer och investeringar

Underhållsplanen har fått sin årliga översyn med utgångspunkt från en rundvandring i våra fastigheter med HSB-representant och några i styrelsen för att bedöma läget och planera in åtgärderna under rätt år. Underhållsplanen omfattar underhållet i våra fastigheter under en period på 30 år framåt.

Planering för bastubygget har fortgått under året. Byggandet av bastun har påbörjats.

Alla föreningens medlemmar har ett ansvar för att göra felanmälan till HSB när något ska åtgärdas av föreningen. Det är speciellt viktigt att felanmäla saker som är akuta tex, nedfallande tegelpannor och trasiga plåtar på fasaden.

Föreningen har i stadgarna tydliggjort att du är skyldig att kontakta styrelsen vid ombyggnad i din lägenhet.

Framtid och utveckling

Vi har en härlig gemenskap i vår förening. För att nya medlemmar ska känna sig hemma får vi alla tänka på att berätta om vår förening och visa de nya medlemmarna tillrätta.

Föreningen värnar om vår miljö. För ett par år sedan fick vi källsortering i våra soprum. Det fungerar inte alltid på bästa sätt. Det är mycket viktigt att vi alla tar detta miljöansvar och lägger rätt sak på rätt plats. Material från ombyggnad måste du själv köra till sopstationen på Sävenäs, det finns möjlighet att ansöka om ett kort som berättigar till 6st fria lämningar per år. Kortet kan fås på sopstationen. I våra lägenheter finns kärl för källsortering, dessa tillhör lägenheten och skall lämnas kvar vid flytt.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 10 maj 2006. I stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma

Föreningen höll extra stämma den 14 mars 2006 för att anta nya föreningsstadgar. I stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 112 medlemmar. Under året har 13 lägenheter överlåtits. 2 st lägenheter är för närvarande uthyrda i 2:a hand.

2

Styrelse samt suppleanter

Sofie Nenonen	ordförande
Monica Rosberg	sekreterare (suppleant)
Hans Johansson	vice ordförande
Arne Magnehag	ledamot
Anders Ekwall	ledamot
Ann-Sofie Nilsson	suppleant
Leif Jerkvall	utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Monica Rosberg, Ann-Sofie Nilsson, Hans Johansson och Sofie Nenonen.

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden och 6 arbetsmöten.

Firmatecknare har varit Sofie Nenonen, Hans Johansson, Arne Magnehag och Anders Ekwall varav två stycken i förening.

Attesträtt har Sofie Nenonen och Hans Johansson.

Revisorer

Anita Pettersson har varit revisor och Jenny Lenfors har varit revisorssuppleant, båda valda av föreningen. Utsedd revisor av HSB har varit BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ann Wahlström och Jan Eriksson valda av stämman.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret bibehölls avgifterna på 870 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 noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning till 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	1 220 900
Årets resultat	<u>1 042 006</u>
	2 262 906

Styrelsen föreslår följande disposition

Disposition ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	687 000
Balanserat resultat	<u>1 575 906</u>
	2 262 906

2

HSB brf Överås i Göteborg

Resultaträkning		06-01-01 06-12-31	05-01-01 05-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 849 960	4 799 575
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 124 503	-2 036 399
Planerat Underhåll		0	-188 711
Fastighetsskatt		-212 470	-212 470
Avskrivningar	Not 3	-282 442	-261 923
Summa fastighetskostnader		-2 619 415	-2 699 503
Rörelseresultat		2 230 545	2 100 072
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	19 237	7 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 207 776	-1 261 369
Summa finansiella poster		-1 188 539	-1 253 436
Årets resultat		1 042 006	846 636

R

HSB brf Överås i Göteborg**Balansräkning****06-12-31****05-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	41 725 433	41 997 673
	698 000	698 000

Mark

Inventarier

Not 7	24 055	17 867
	<u>42 447 488</u>	<u>42 713 540</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>42 447 988</u>	<u>42 714 040</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 341	2 273
-------	-------

Avräkningskonto HSB Göteborg

2 431 109	1 903 455
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	1 138	2 980
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	115 532	126 739
	<u>2 551 120</u>	<u>2 035 447</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>2 551 120</u>	<u>2 035 447</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>44 999 108</u>	<u>44 749 486</u>
--------------------------	--------------------------

HSB brf Överås i Göteborg**Balansräkning****06-12-31****05-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

96 133

96 133

Upplåtelseavgifter

2 387 132

2 387 132

Underhållsfond

1 332 888

847 599

3 816 1533 330 864*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 220 900

859 553

Årets resultat

1 042 006

846 636

2 262 9061 706 189

Summa eget kapital

6 079 0595 037 053**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

37 294 92337 719 923

37 294 923

37 719 923

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

500 000

800 000

Leverantörsskulder

237 613

429 971

Skatteskulder

212 470

206 946

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

675 043555 5941 625 1261 992 511

Summa skulder

38 920 04939 712 434**Summa eget kapital och skulder****44 999 108****44 749 486****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

49 242 000

49 242 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

HSB brf Överås i Göteborg

	06-01-01	05-01-01
Kassaflödesanalys	06-12-31	05-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 042 006	846 636
Avskrivningar	282 442	261 923
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 324 448	1 108 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 981	-11 373
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-367 385	1 044 400
Kassaflöde från löpande verksamhet	969 045	2 141 586
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-16 390	-10 053
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 390	-10 053
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-425 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-425 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	527 655	1 131 533
Likvida medel vid årets början	1 903 455	771 922
Likvida medel vid årets slut	2 431 109	1 903 455

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

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,36 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2%. Bredband skrivs av på 5 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 med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 863 332 kr (16 939 203kr).

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.

	06-01-01 06-12-31	05-01-01 05-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode *	55 000	55 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar **	39 628	0
Sociala kostnader	28 087	15 927
	<u>125 715</u>	<u>73 927</u>
Totalt	125 715	73 927

* I beloppet 55 000 kr ingår arvode både från styrelse före stämma 2006-05-10 samt nyvald styrelse på stämma.

Den nyvalda styrelsen beslutade att betala ut arvoden per kalenderår. (Del av arvode till tidigare styrelse 25 000 kr)

** För beloppet 39 628 kr gäller samma som beskrivits ovan. (Del av arvode till tidigare styrelse 22 000 kr)

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB brf Överås i Göteborg

Noter		06-01-01	05-01-01
		06-12-31	05-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 707 132	4 683 048
	Hyrer	103 548	110 287
	Övriga intäkter	38 780	6 240
		<u>4 849 460</u>	<u>4 799 575</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	129 184	74 503
	Fastighetsskötsel och lokalvård	372 234	418 956
	Reparationer	289 255	267 462
	El	122 489	124 616
	Uppvärmning	559 433	555 809
	Vatten	133 368	129 258
	Sophämtning	85 040	83 941
	Övriga avgifter	161 216	124 209
	Förvaltningsarvoden	185 512	146 884
	Övriga driftskostnader	86 773	110 761
		<u>2 124 503</u>	<u>2 036 399</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	272 240	254 999
	Inventarier	10 202	6 924
		<u>282 442</u>	<u>261 923</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	18 915	7 722
	Övriga ränteintäkter	322	211
		<u>19 237</u>	<u>7 933</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 203 412	1 261 002
	Räntekostnader kortfristiga skulder	4 364	367
		<u>1 207 776</u>	<u>1 261 369</u>

HSB brf Överås i Göteborg

Noter	06-12-31	05-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	46 917 464	46 917 464			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 917 464	46 917 464			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 919 791	-4 664 792			
Årets avskrivningar	-272 240	-254 999			
Utgående avskrivningar	-5 192 031	-4 919 791			
Bokfört värde	41 725 433	41 997 673			
Taxeringsvärde för Lunden 50:4, 51:1, 51:4					
Byggnader	27 243 000	27 243 000			
Mark	14 904 000	14 904 000			
	42 147 000	42 147 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	34 617	24 563			
Årets investeringar	16 390	10 054			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 007	34 617			
Ingående avskrivningar	-16 750	-9 826			
Årets avskrivningar	-10 202	-6 924			
Utgående avskrivningar	-26 952	-16 750			
Bokfört värde	24 055	17 867			
Not 8 Långfristigt värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 138	-20			
Handkassa	0	3 000			
	1 138	2 980			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsförsäkring	30 813	34 496			
Kabel-TV	33 264	31 680			
Avtal HSB	51 140	33 113			
Lokalvård	0	27 450			
Bredband	315	0			
	115 532	126 739			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 133	2 387 132	847 599	859 553	846 636
Vinstdisp enl. stämmobeslut			485 289	361 347	-846 636
Årets resultat					1 042 006
Belopp vid årets slut	96 133	2 387 132	1 332 888	1 220 900	1 042 006

HSB brf Överås i Göteborg

Noter	06-12-31	05-12-31
Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	52396	3,98%	2010-08-26	5 000 000	0
Nordea	52388	3,73%	2008-08-26	5 000 000	0
Nordea	52426	4,26%	2016-10-17	4 875 000	0
Nordea	52418	4,23%	2014-08-26	5 000 000	500 000
Nordea	52469	2,92%	Rörligt	11 919 923	0
Stadshypotek	563382754	5,34%	2007-09-30	6 000 000	0
				37 794 923	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 294 923

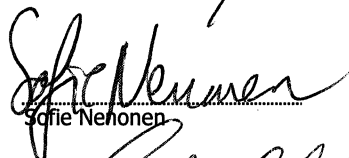
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

35 294 923

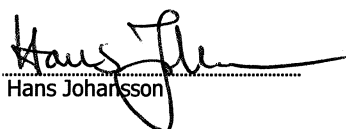
Not 13	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	
	Kortfristig del av långfristig skuld	
		500 000
		800 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	Upplupna räntekostnader	168 596
	Förutbetalda hyror och avgifter	338 234
	Fjärrvärme	62 158
	Vatten	10 016
	Avfall	9 430
	Avfall	2 000
	HSB avfall	3 675
	El	16 418
	Arvoden	48 500
	Sociala avgifter arvoden	15 656
		674 683
		555 594

Göteborg, den 24/8-07



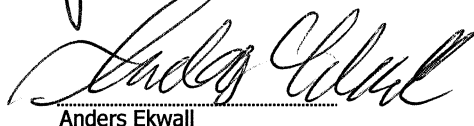
Sofie Nenonen



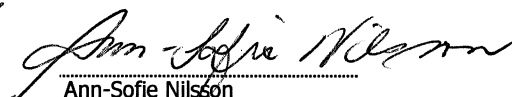
Hans Johansson



Leif Järkvall

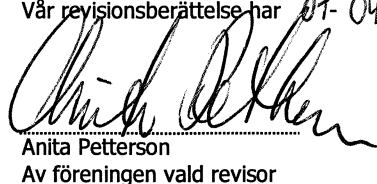


Anders Ekvall

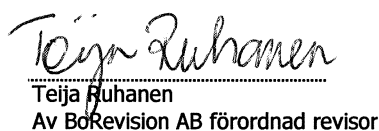


Ann-Sofie Nilsson

Vår revisionsberättelse har 07-04-25 avgivits beträffande denna årsredovisning



Anita Petterson
Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen
Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Överås

Organisationsnummer 757200-8949

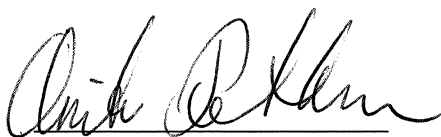
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg för räkenskapsåret 20060101-20061231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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.

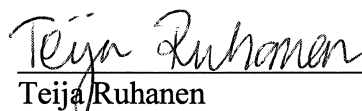
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

25
Göteborg den 14 - 2007



Anita Petterson
Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen
Av BoRevision förordnad revisor