

Förvaltningsberättelse

För år 2007

HSB Bostadsrättsförening Överås 2024

Org.nr. 757200-8949

Det goda boendet

I år har vår efterlängttaste bastu/relax äntligen kommit på plats och vi är många som fått njuta av ett bastubad. Utrymmet för bastun utgjorde förut det gamla styrelserummet. Det nya styrelserummet finns numera på Stavhopparegatan 5C.

Under året har vi fortsatt med de populära och välbesökta cafékvällarna i vår relaxavdelning.

Den årliga gårdsfesten gick av stapeln den 24:e augusti på Stavhopparegatan. Det bjöds på mat och dryck och vi hade en trevlig kväll tillsammans.

Julfesten var ytterligare ett tillfälle för oss att träffas för att umgås. Det serverades mycket god mat och vi hade en riktigt trevlig kväll tillsammans.

Vi har anordnat välkomstmöte med våra nya medlemmar. Hittills har vi haft ett möte och det var väldigt lyckat. Vi kommer under kommande år att fortsätta med träffarna.

Alla medlemmar i föreningen har under året fått en pärm som skall tillhöra lägenheten. Pärmerna innehåller mycket bra information om föreningen samt HSB.

Avtal

Vi har sagt upp tilläggsavtalet hos Comhem då kostnaden per lägenhet var hög. Vi förnyade samtidigt grundavtalet för vanlig kabel-TV och har totalt fått en något lägre kostnad.

Vi har även förnyat trädgårdsavtalet och har sänkt våra kostnader. En del av arbetet som ingått i vårt avtal kommer vi själva att sköta framöver. Under kommande år kommer vi att ha städdagar i trädgården en gång varje vår och höst där vi också umgås och grillar korv!

Vi har under året förändrat vår försäkring så att den också gäller lägenheterna. Det har inneburit en mindre kostnad för boende då man inte behöver teckna bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

Städavtalet förnyades i början av året till en ny entreprenör, Städgruppen. Kostnaden är nästan hälften av jämfört med det gamla avtalet.

Källsortering

Vi har under året fått in påpekanden från vår entreprenör Renova, som hämtar våra sopor om att sopkärlen en längre tid tillbaka varit överfulla. Fortsätter kärlden att vara överfulla och ingen volymökning sker, kommer följden bli att kärlden inte töms.

En ökning av våra sopkärl är inte möjlig, då vi inte har den platsen. Alternativet som kvarstår om vi inte sorterar bättre är att öka antalet hämtningar. Det kommer att öka våra kostnader avsevärt och innebär i förlängningen en ökning av våra avgifter.

Vi måste därför bli bättre på att sortera våra sopor. Alla som känner sig osäkra på vad vi slänger var, tag kontakt med styrelsen.

Föreningens fastigheter

Föreningen har 99 lägenheter med en yta av 5417 kvm.

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

Övriga förråd: 3 st.

Parkeringsplatser: 35 st.

Underhåll, reparationer och investeringar

De största reparationerna vi gjort i år är att vi säkrat våra takpannor ifrån att blåsa ned och att vi bytt ut portlåsen. Vi kunde därför under stormarna konstatera att inga takpannor har ramlat ner, samt att alla återkommande felanmälningar på våra portlås har upphört.

Vi har installerat ett modernt bokningssystem/passersystem från Bewator (kallat Bewator Entro) till bastu/relax och samtliga som så önskat har fått låsbrickor. Det är också möjligt att boka tid till bastun via Internet. Enheten som sattes upp klarar också av att hantera fler rum om vi beslutar att använda samma system för våra tvättstugor framöver.

Framtid och utveckling

Vi vill behålla vår goda ekonomi i vår förening trots den sänkta avgiften. Vi har som mål att inte göra någon avgiftshöjning på några års sikt.

Senast den 31:a december 2008 skall alla flerbostadshus vara energideklarerade. Vi har påbörjat en energibesiktning och kommer att få en rapport från HSB med åtgärdsförslag för att minska vår energiförbrukning. Enhetsmätning av EL samt framgent även vatten och värme är något som också står på agendan. Förutom att det är främjar miljön att var och en förbrukar så lite som möjligt är det också nödvändigt för att hålla en god ekonomi på lång sikt. Vi kommer under året informera om vad enhetsmätning av EL innebär, samt ta upp ärendet på stämman.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie stämman hölls den 15 maj. I stämman deltog 23 röstberättigade.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 122 medlemmar.

Under året har 27 lägenheter överlåtits. 2 lägenheter är för närvarande uthyrda i 2:a hand.

Styrelse samt suppleanter

Anders Ekwall	ordförande
Monica Rosberg	vice ordförande
Annika Gunnarsson	ledamot
Annelie Berntsson	suppleant

Styrelsen har under året förlorat en del medlemmar. Först i ordningen var Lars Aleberg som valde att avgå som suppleant.

Sophie Nenonen som tidigare varit ordförande i föreningen och gjort ett fantastiskt arbete flyttade och avgick enligt överenskommelse 1/10.

Sen var det dags för Arne Magnehag att se sig om efter nytt boende och även han lämnade oss kort efter Sophie. Arne har varit med i styrelsen under en längre tid och gjort ett gediget arbete. Han har också varit vår främste miljökampe.

Sist att lämna styrelsen var Leif Jerkvall som har varit HSB representant. Vi kommer så snart som möjligt att få en ny representant från HSB.

Styrelsen har under året haft 12 sammanträden och 6 arbetsmöten.

Firmateknare har varit Anders Ekwall, Monica Rosberg, Arne Magnehag och Annika Gunnarsson.

Attesträtt har Anders Ekwall och Monica Rosberg.

Revisorer

Hans Johansson har varit revisor och Birgitta Eriksson har varit revisorssuppleant, båda valda av föreningen. BoRevision AB har av HSB Riksförbund varit utsedd revisor.

Valberedning

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

EKONOMI

Resultat och ställning	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning i tkr	4809	4850	4800	4758	4742
Resultat efter finansiella poster i tkr	607	1042	847	3064	160
Balansomslutning i tkr	44 851	44 999	44 749	43 858	46 963
Fond för yttre underhåll i tkr	2020	1333	848	4242	4202

Avgifter och ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under räkenskapsåret 2007. En sänkning gjordes för räkenskapsåret 2008 med 10,4% från 869 kr/kvm till 779 kr/kvm. Sänkningen har varit möjlig då vi omförhandlat ett antal avtal (nämnda ovan) samt under några års tid haft låg ränta på våra lån. Vi har för kommande års budget siktat mot nollresultat efter avskrivningar och amorteringar. Vi har även minskat amorteringarna på våra lån en del för att kunna klara kommande ökade kostnader. Ändrade lagar för fastighetsskatt har också gynnat oss.



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	1 575 906
Årets resultat	<u>606 974</u>
	2 182 880

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-109 828
Avsättning till underhållsfond	540 000
Balanserat resultat	<u>1 752 708</u>
	2 182 880

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.

R



Org Nr: 757200-8949

HSB brf Överås i Göteborg

Resultaträkning		07-01-01 07-12-31	06-01-01 06-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 808 596	4 849 960
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 067 138	-2 124 503
Planerat underhåll		-109 828	0
Fastighetsskatt		-169 190	-212 470
Avskrivningar	Not 3	-362 216	-282 442
Summa fastighetskostnader		<u>-2 708 372</u>	<u>-2 619 415</u>
Rörelseresultat		2 100 224	2 230 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	53 490	19 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 546 740	-1 207 776
Summa finansiella poster		<u>-1 493 250</u>	<u>-1 188 539</u>
Årets resultat		606 974	1 042 006

**HSB brf Överås i Göteborg****Balansräkning****07-12-31****06-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 41 804 608 41 725 433

Mark

698 000 698 000

Inventarier

Not 7 36 335 24 055

42 538 943 42 447 488*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

42 539 443 42 447 988**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 263 3 341

Avräkningskonto HSB Göteborg

965 012 2 431 109

Övriga fordringar

Not 9 1 242 1 138

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 141 140 115 532

1 111 657 2 551 120

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 200 000 0

Summa omsättningstillgångar

2 311 657 2 551 120**Summa tillgångar****44 851 100** **44 999 108**

R

**HSB brf Överås i Göteborg****Balansräkning** **07-12-31** **06-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital		Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 133	96 133
Upplåtelseavgifter		2 387 132	2 387 132
Underhållsfond		2 019 888	1 332 888
		<u>4 503 153</u>	<u>3 816 153</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 575 906	1 220 900
Årets resultat		606 974	1 042 006
		<u>2 182 880</u>	<u>2 262 906</u>
Summa eget kapital		<u>6 686 033</u>	<u>6 079 059</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	36 857 423	37 294 923
		<u>36 857 423</u>	<u>37 294 923</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	450 000	500 000
Leverantörsskulder		238 937	237 613
Skatteskulder		15 587	212 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	603 120	675 043
		<u>1 307 644</u>	<u>1 625 126</u>
Summa skulder		<u>38 165 067</u>	<u>38 920 049</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>44 851 100</u>	<u>44 999 108</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		49 242 000	49 242 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

m

**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 0,43 % 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. Bredband skrivs av på 5 år. Relaxavdelning skrivs av på 10 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 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 809 946 kr (16 863 332 kr).

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.

Förtroendevalda

	07-12-31	06-12-31
*Styrelsearvode	20 500	55 000
*Sammanträdesersättningar	0	39 500
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	0	128
Sociala kostnader	5 324	28 087
Totalt	28 824	125 715

*Arvoden för 2007 är utbetalt 35 000 kr och sammanträdesersättning 31 000 kr. En för hög kostnad som belastade 2006 på 14 500 kr på arvoden och 31 000 kr på sammanträdesersättning har återförts på 2007 års kostnad, vilket har medfört ett avdrag på kostnaderna som därför uppgår till 20 500 kr resp. 0 kr.

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Dr

**HSB brf Överås i Göteborg**

Noter	07-01-01	06-01-01
	07-12-31	06-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	4 709 976	4 707 132
Hyror	93 700	103 548
Övriga intäkter	4 920	39 280
	4 808 596	4 849 960
Not 2	Drift	
Personalkostnader	33 512	129 184
Fastighetskötsel och lokalvård	374 554	372 234
Reparationer	295 112	289 255
El	153 474	122 489
Uppvärmning	560 831	559 433
Vatten	129 155	133 368
Sophämtning	94 986	85 040
Övriga avgifter	171 294	161 216
Förvaltningsarvoden	173 430	185 512
Övriga driftskostnader	80 791	86 773
	2 067 138	2 124 503
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	346 396	272 240
Inventarier	15 820	10 202
	362 216	282 442
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	23 110	18 915
Ränteintäkter skattekonto	104	0
Övriga ränteintäkter	30 276	322
	53 490	19 237
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 546 740	1 203 412
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	4 364
	1 546 740	1 207 776



HSB brf Överås i Göteborg

Noter	07-12-31	06-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 917 464	46 917 464
Årets investeringar	425 571	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 343 035	46 917 464
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 192 031	-4 919 791
Årets avskrivningar	-346 396	-272 240
Utgående avskrivningar	-5 538 427	-5 192 031
Bokfört värde	41 804 608	41 725 433
Taxeringsvärde för Lunden 50:4, 51:1, 51:4		
Byggnad - bostäder	40 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	114 000	243 000
	40 114 000	27 243 000
Mark - bostäder	17 600 000	14 800 000
Mark - lokaler	85 000	104 000
	17 685 000	14 904 000
Taxvärde totalt	57 799 000	42 147 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	51 007	34 617
Årets investeringar	28 100	16 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 107	51 007
Ingående avskrivningar	-26 952	-16 750
Årets avskrivningar	-15 820	-10 202
Utgående avskrivningar	-42 772	-26 952
Bokfört värde	36 335	24 055
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepapperinnehav m.m.	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 242	1 138
	1 242	1 138
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	132 416	115 532
Upplupna intäkter	8 724	0
	141 140	115 532
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	1 200 000	0



HSB brf Överås i Göteborg

Noter 07-12-31 06-12-31

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 133	2 387 132	1 332 888	1 220 900	1 042 006
Vinstdisp enl. stämmobeslut			687 000	355 006	-1 042 006
Årets resultat					606 974
Belopp vid årets slut	96 133	2 387 132	2 019 888	1 575 906	606 974

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 52388	3,73%	2008-08-26	5 000 000	0
Nordea	3978 84 52396	3,98%	2010-08-26	5 000 000	0
Nordea	3978 84 52418	4,23%	2014-08-26	4 950 000	50 000
Nordea	3978 84 52426	4,26%	2016-10-17	4 437 500	400 000
Nordea	3978 84 52469	4,19%	2008-01-26	11 919 923	0
Nordea	39788480640	4,90%	2012-08-15	6 000 000	0
				37 307 423	450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 857 423

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 057 423

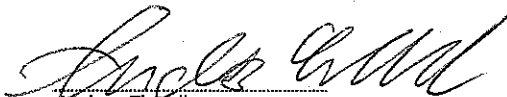
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut


Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) 450 000 500 000

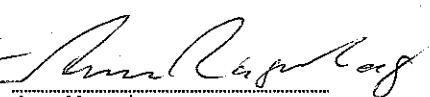
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	153 534	168 956
Övriga upplupna kostnader	148 560	167 853
Förutbetalda hyror och avgifter	301 026	338 234
	603 120	675 043

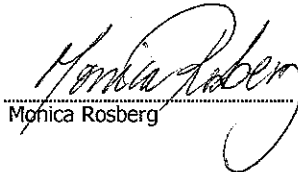
Göteborg, den 31/3-08


 Anders Ekvall


 Annika Gunnarsson

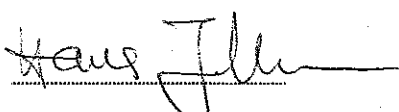

 Arne Magnehag

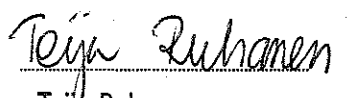

 Leif Jerkvall


 Monica Rosberg


 Sören Neuhonen

Vår revisionsberättelse har 08-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Hans Johansson
 Av stämman vald revisor


 Teijo Ruhanen
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Överås
Organisationsnummer 757200-8949

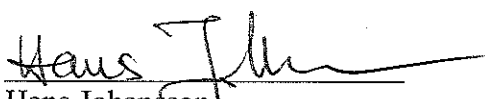
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB bostadsrättsförening Överås i Göteborg för räkenskapsåret 20070101-20071231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

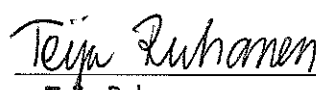
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 3/4-2008


Hans Johansson
Av föreningen vald revisor


Teija Ruhanen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor