

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Överås**

Org. nr: 757200-8949

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2008.01.01-2008.12.31**

NH

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

**HSB Bostadsrättsförening Överås 2024**

## MÅL OCH VISIONER

Alla medlemmar ska känna delaktighet i det vi gör i vår förening och vi ska vara rädda om varandra och vår miljö så att alla mår bra.

Vi hoppas att framöver kunna bygga vår gemensamma föreningslokal på Stavhopparegatan 5 C. Där kan vi alla ha många trevliga aktiviteter.

## DET GODA BOENDET

Föreningen har ordnat gemensamma träffar för medlemmarna.

Vi har haft välkomstmöten för nya boende i föreningen och berättat om vår förening, våra aktiviteter, vår målsättning, miljö och källsortering mm.

Många har varit aktiva på våra städdagar som vi har haft under hösten och våren. Det har visat sig vara ett bra tillfälle att lära känna nya grannar när vi som avslutning har samlats vid grillen.

Flera har njutit av sköna bastubad i vår gemensamma bastu på Femkampsgatan 2A.

Vi har blivit bättre på att källsortera våra sopor och vi hoppas på att det blir ännu bättre sortering när vi alla hjälps åt.

Föreningen har bildat en liten trädgårdsgrupp som gärna välkomnar fler deltagare. Vi har haft två träffar under hösten 2008 och så snart tjälen går ur jorden börjar vårens planer för trädgården.

Information om föreningen, våra aktiviteter och annat som är på gång skriver vi om i Överåsbladet som kommer ut ca 1 ggr per månad, på vår hemsida [www.brfoveras.se](http://www.brfoveras.se) och på anslagstavlan i trapphusen om det är aktuellt.

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Augustifesten var en riktig fullträff med ett fantastiskt väder och god mat. Den inleddes med en populär poängpromenad.

NH

Föreningsstämman hade vi i Lundenstugan den 15 maj 2008 och antalet röstberättigade på stämman var 23 stycken. Föreningen bjöd medlemmarna på goda smörgåstårter, kaffe och kaka.

#### **AVTAL**

I likhet med tidigare år har vi i styrelsen sett över våra avtal för kommande år. Det förmånliga städavtalet med Städgruppen har förlängts till 31/12 2009.

För 2009 har vi fortfarande Sävedalens Trädgårdsanläggningar som sköter trädgården och snöröjning. Avtalet omfattar samma skötsel som 2008 och det förutsätter att vi själva är aktiva på våra städdagar och i trädgårdsgruppen.

Det tvååriga elavtalet med Luleå Energi löpte ut vid årsskiftet. Så som elpriserna var vid årsskiftet var det mest förmånligt att binda avtalet på tre månader för att avvakta eventuell prissänkning till våren 2009.

Styrelsen undersökte under året om vi skulle ha gruppanslutning för bredband men fann i dagsläget ingen fördel att ha det. Detta kan kanske bli aktuellt i framtiden

#### **FÖRENINGENS FASTIGHETER**

Föreningens fastigheter har beteckningen Lunden 50:4, Lunden 51:1 och Lunden 51:4. Det finns i denna fastighet sammanlagt 99 lägenheter, 2 lokaler och 35 parkeringsplatser.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg i Trygg-Hansa.

Totala lägenhetsyta är 5417 kvm.

I fastigheten finns 3 bostadshus med adresserna Femkampsgatan 1a-3b, Femkampsgatan 2a-6b, Stavhopparegatan 5a-5c.

I fastigheten finns ett gemensamt hobbyrum och en gemensam bastu. Det finns ett cykelrum i varje bostadshus samt tvättstuga i varje bostadshus.

#### **UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR**

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:  
Ytterligare säkring av taken, energibesiktning och ventilationskontroll.

Under året har följande reparationer gjorts:  
Besiktning och reparation av hissar, löpande reparationer av diverse saker som felanmälts.

NH

Under året har följande investeringar gjorts:  
Nya ventiler har installerats i samtliga lägenheter på Stavhopparegatan och gamla ventiler har tagits bort. Dåliga tätningsslistor i fönstren är också utbytta i samband med den nya ventilationen på Stavhopparegatan.

I början av 2009 kommer arbetet med installation av nya ventiler att fortsätta på Femkampsgatan 2a-6b. När detta är klart kommer en OVK (Obligatoriskt ventilationskontroll) att genomföras.

### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Vi fortsätter arbetet för att minska vår energiförbrukning. Ett kommande underhåll enligt underhållsplanen med att byta ut termostatventiler på våra element kan bl.a. bidra till en minskad förbrukning.

I och med de nyinstallerade ventilerna hoppas vi också på en lägre värmekostnad, eftersom man kanske inte behöver öppna fönstren lika mycket som tidigare.

### **FÖRENINGSFRÅGOR**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/5 2008. I stämman deltog 23 medlemmar.

#### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 126 medlemmar.

Under året har 14 lägenheter sålts och det har varit 2 bodelningar.

#### **Styrelse samt suppleanter**

Anders Ekwall	ordförande
Monica Rosberg	vice ordförande
Paula Åberg	ledamot
Anneli Berntsson	ledamot
David Brandt	ledamot

Marcus Oscarsson	utsedd av HSB-förening
Annette Tidstrand	suppleant

Stefan Sanderholt valdes av stämman till suppleant, men meddelade att han inte kunde närvara och avgick som suppleant.

Anders Ekwall lämnade styrelsen den 1 december på grund av att han flyttade.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Monica Rosberg, Annelie Berntsson och Anette Tidstrand.

Styrelsen har under året hållit 13 ordinarie sammanträden, 2 extra möten och föreningsstämma.

NH

Firmatecknare har varit Anders Ekwall, Monica Rosberg, David Brandt och Paula Åberg, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Hans Johansson med Birgitta Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

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

## EKONOMI

<b>Resultat och ställning, tkr</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Nettoomsättning	4 310	4 809	4 850	4 800	4 758
Resultat efter finansiella poster	-36	607	1042	847	3064
Balansomslutning	44 591	44 851	44 999	44 749	43 858
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	779	869	869	869	869
Fond för yttre underhåll	2 450	2020	1333	848	4242

### Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret sänktes avgifterna fr.o.m. 2008-01-01 med 10,4 % och uppgår därefter i genomsnitt till 779 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3% den 2009-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 802 kr/m<sup>2</sup>.

Avgiften sänktes 2008-01-01 med 10,4 % och hölls på samma nivå hela året. Sänkningen var möjlig med anledning av omförhandling av avtal samt att vi gått överskott i flera år. Målet var att göra ett nollresultat efter avskrivningar och amorteringar.

Avgiften höjdes 2009-01-01 med 3 % för att kunna möta budgeterade kostnaderna för 2009.

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.

NH

### **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	1 752 708
Årets resultat	<u>-36 309</u>
	<b>1 716 399</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-135 645
Avsättning till underhållsfond	450 000
Balanserat resultat	<u>1 402 044</u>
	<b>1 716 399</b>

NH

**HSB brf Överås i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>08-01-01</b>	<b>07-01-01</b>
		<b>08-12-31</b>	<b>07-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 310 274</b>	<b>4 808 596</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 121 159	-2 067 138
Planerat underhåll		-135 645	-109 828
Fastighetsskatt/avgift		-119 590	-169 190
Avskrivningar	Not 3	-364 498	-362 216
Summa fastighetskostnader		<u>-2 740 892</u>	<u>-2 708 372</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 569 382</b>	<b>2 100 224</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	65 125	53 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 670 816	-1 546 740
Summa finansiella poster		<u>-1 605 691</u>	<u>-1 493 250</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 309</b>	<b>606 974</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-450 000	-540 000
Disposition underhållsfond		135 645	109 828
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-314 355</u>	<u>-430 172</u>
<b>Faktiskt resultat</b>		<b>-350 664</b>	<b>176 802</b>

NH

**HSB brf Överås i Göteborg****Balansräkning****08-12-31****07-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 41 451 019 41 804 608

Mark

698 000 698 000

Inventarier

Not 7 25 426 36 335

42 174 445 42 538 943*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

42 174 945 42 539 443**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 114 4 263

Avräkningskonto HSB Göteborg

990 583 965 012

Övriga fordringar

Not 9 89 165 1 242

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 132 287 141 140

1 216 149 1 111 657

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 200 000 1 200 000

Summa omsättningstillgångar

2 416 149 2 311 657**Summa tillgångar****44 591 093 44 851 100**

NH



**HSB brf Överås i Göteborg****Balansräkning****08-12-31****07-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

96 133

96 133

Upplåtelseavgifter

2 387 132

2 387 132

Underhållsfond

2 450 060

2 019 888

4 933 3254 503 153*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 752 708

1 575 906

Årets resultat

-36 309

606 974

1 716 3992 182 880

Summa eget kapital

6 649 7246 686 033**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

36 407 42336 857 423

36 407 423

36 857 423

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

450 000

450 000

Leverantörsskulder

498 702

238 937

Skatteskulder

0

15 587

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

585 245

603 120

1 533 9471 307 644

Summa skulder

37 941 37038 165 067**Summa eget kapital och skulder****44 591 093****44 851 100****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

49 242 000

49 242 000

*varav frigjorda*

8 225 000

8 225 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

NA

**HSB brf Överås 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. Årets avskrivning uppgår till 0,45 % 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 16 744 821 kr (16 809 946 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.

	<b>08-01-01</b>	<b>07-01-01</b>
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>08-12-31</b>	<b>07-12-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
*Styrelsearvode	42 400	20 500
*Sammanträdesersättningar	28 000	0
Revisorsarvode	0	3 000
Sociala kostnader	21 687	5 324
	<u>92 087</u>	<u>28 824</u>

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

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

NH



## HSB brf Överås i Göteborg

Noter		08-01-01	07-01-01
		08-12-31	07-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	4 219 620	4 709 976
	Hyror	89 334	93 700
	Övriga intäkter	1 320	4 920
		<b>4 310 274</b>	<b>4 808 596</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	92 712	33 512
	Fastighetsskötsel och lokalvård	301 626	374 554
	Reparationer	305 609	295 112
	El	170 791	153 474
	Uppvärmning	561 036	560 831
	Vatten	142 597	129 155
	Sophämtning	72 604	94 986
	Övriga avgifter	166 264	171 294
	Förvaltningsarvoden	212 534	173 430
	Övriga driftskostnader	95 385	80 791
		<b>2 121 159</b>	<b>2 067 138</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	193 966	186 772
	Rot och energibesparande åtgärder	71 744	71 744
	Bredband	45 322	45 323
	Relaxavdelning	42 557	42 557
	Inventarier	10 909	15 820
		<b>364 498</b>	<b>362 216</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	11 341	23 110
	Ränteintäkter skattekonto	0	104
	Övriga ränteintäkter	53 784	30 276
		<b>65 125</b>	<b>53 490</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 670 786	1 546 740
	Övriga finansiella kostnader	30	0
		<b>1 670 816</b>	<b>1 546 740</b>

MH

**HSB brf Överås i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>08-12-31</b>	<b>07-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	47 343 035	46 917 464
Årets investeringar	0	425 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 343 035	47 343 035
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 538 427	-5 192 031
Årets avskrivningar	-353 589	-346 396
Utgående avskrivningar	-5 892 016	-5 538 427
<b>Bokfört värde</b>	<b>41 451 019</b>	<b>41 804 608</b>
Taxeringsvärde för Lunden 50:4, 51:1 och 51:4		
Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	114 000	114 000
	40 114 000	40 114 000
Mark - bostäder	17 600 000	17 600 000
Mark - lokaler	85 000	85 000
	17 685 000	17 685 000
Taxeringsvärde totalt	<b>57 799 000</b>	<b>57 799 000</b>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	79 107	51 007
Årets investeringar	0	28 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 107	79 107
Ingående avskrivningar	-42 772	-26 952
Årets avskrivningar	-10 909	-15 820
Utgående avskrivningar	-53 681	-42 772
<b>Bokfört värde</b>	<b>25 426</b>	<b>36 335</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek. förening	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	84 911	0
Skattekonto	942	1 242
Övriga fordringar	3 312	0
	<b>89 165</b>	<b>1 242</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	123 363	132 416
Upplupna intäkter	8 924	8 724
	<b>132 287</b>	<b>141 140</b>
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>

NH



## HSB brf Överås i Göteborg

Noter 08-12-31 07-12-31**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 133	2 387 132	2 019 888	1 575 906	606 974
Vinstdisp enl. stämmobeslut			430 172	176 802	-606 974
Årets resultat					-36 309
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>96 133</b>	<b>2 387 132</b>	<b>2 450 060</b>	<b>1 752 708</b>	<b>-36 309</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

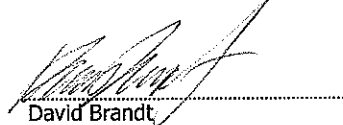
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 52396	3,98%	2010-08-26	5 000 000	0
Nordea	3978 84 52418	4,23%	2014-08-26	4 900 000	50 000
Nordea	3978 84 52426	4,26%	2016-10-17	4 037 500	400 000
Nordea	39788480640	4,90%	2012-08-15	6 000 000	0
SE-Banken Bolån	30137337	4,81%	2009-10-28	16 919 923	0
				<b>36 857 423</b>	<b>450 000</b>

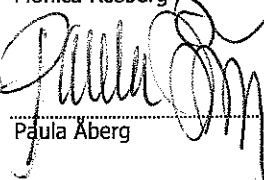
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 407 423**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 607 423**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **450 000 450 000****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

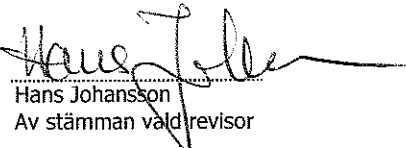
Upplupna räntekostnader	100 441	153 534
Övriga upplupna kostnader	137 901	148 560
Förutbetalda hyror och avgifter	346 903	301 026
	<b>585 245</b>	<b>603 120</b>

Göteborg, den 17/3 2009
  
 Monica Rosberg

  
 Marcus Oscarsson

  
 David Brandt

  
 Paula Åberg

  
 Annelie Berntsson
Vår revisionsberättelse har 6/4-09 avgivits beträffande denna årsredovisning
  
 Hans Johansson  
 Av stämman vald revisor

  
 Niklas Holmström  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

NH

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg  
Organisationsnummer 757200-8949

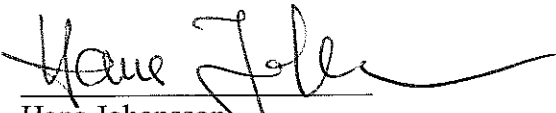
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg för räkenskapsåret 20080101-20081231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

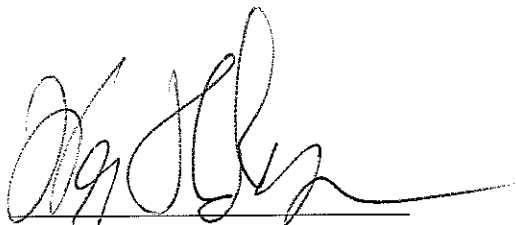
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 6/14. 2009

  
Hans Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
Niklas Holmström  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

NH