

Original

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Överås**

Org. nr: 757200-8949

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009.01.01-2009.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

DET GODA BOENDET

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.

Ännu fler har njutit av sköna bastubad i vår gemensamma bastu på Femkampsgatan 2A. Och vi började med gemensamma boulevällar för att försöka öka gemenskapen bland medlemmarna.

Information om föreningen, våra aktiviteter och annat som är på gång skriver vi om i Överåsbladet som kommer ut ca 1 ggr per månad. Även anslagstavlor i trappuppgångarna och hemsidan används för att meddela våra medlemmar om aktiviteter och händelser i föreningen.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Höstfesten blev lyckad och en stor del av medlemmarna var med på denna.

Föreningsstämman hade vi i Lundenstugan den 13 maj 2009 och antalet röstberättigade på stämman var 22 stycken. Föreningen bjöd medlemmarna på kaffe och godis.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under året, vi har fortfarande ett par lägenheter som har felaktiga fläktar installerade. Vilket har gjort att justeringen av ventilation dragit ut på tiden, men vi skall ha detta klart och godkänt under första kvartalet 2010.

Lägenheterna har blivit omnumrerade, vi kommer att fortsätta informera vad detta betyder och uppdatera numren på lägenhetsdörrarna under 2010.

40

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.

Total 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
Fortsatt arbete med installation av nya ventiler på Femkampsgatan 2A-6B.
Obligatorisk ventilkontroll har utförts och justeringar väntas vara klara under första kvartalet 2010.

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

Det har inte gjorts några övriga investeringar under 2009.

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 värmeförbrukning.
Vi kommer även sätta igång med det planerade yttre arbetet på fasaden till våra 3 hus.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/5 2009. I stämman deltog 22 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 125st medlemmar.
Under året har 11st lägenheter överlåtits.



Styrelse samt suppleanter

Martin Rund	ordförande
Annelie Berntsson	vice ordförande och sekreterare
David Sandahl	ledamot
Ulf Palm	ledamot
Camilo Ciceri	ledamot
Marcus Oscarsson	utsedd av HSB-förening
Maria Jönhede	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Ulf Palm, Camilo Ciceri, Maria Jönhede och David Sandahl

Styrelsen har under året hållit 11 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Martin Rund, David Sandahl, Annelie Berntsson och Ulf Palm.

Revisorer

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

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Marcus Oscarsson vald av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Ann Wahlström och Bengt Arne Hylinger vald av stämman.

40

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	4 438	4 310	4 809	4 850	4 800
Resultat efter finansiella poster	216	-36	607	1 042	847
Balansomslutning	44 073	44 591	44 851	44 999	44 749
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	802	779	869	869	869
Fond för yttre underhåll	2 764	2 450	2 020	1 333	848

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2009-01-01 med 3% och uppgår därefter i genomsnitt till 802 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2% den 2010-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 818 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 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	1 402 044
Årets resultat	<u>216 505</u>
	1 618 549

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-242 905
Avsättning till underhållsfond	469 000
Balanserat resultat	<u>1 392 454</u>
	1 618 549

**HSB brf Överås i Göteborg**

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 437 912	4 310 274
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 992 222	-2 121 159
Planerat underhåll		-242 905	-135 645
Fastighetsskatt/avgift		-126 646	-119 590
Avskrivningar	Not 3	-327 796	-364 498
Summa fastighetskostnader		-2 689 569	-2 740 892
Rörelseresultat		1 748 343	1 569 382
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	27 197	65 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 559 035	-1 670 816
Summa finansiella poster		-1 531 838	-1 605 691
Årets resultat		216 505	-36 309
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-469 000	-450 000
Disposition underhållsfond		242 905	135 645
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-226 095	-314 355
Resultat efter fondförändring		-9 590	-350 664

4

**HSB brf Överås i Göteborg****Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Inventarier

Not 6	41 134 131	41 451 019
	698 000	698 000
Not 7	14 518	25 426
	<u>41 846 649</u>	<u>42 174 445</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

41 847 149 42 174 945**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	5 020	4 114
	1 297 320	990 583
Not 9	5 271	89 165
Not 10	<u>119 065</u>	<u>132 287</u>
	<u>1 426 676</u>	<u>1 216 149</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11 800 000 1 200 000

Summa omsättningstillgångar

2 226 676 2 416 149**Summa tillgångar****44 073 824 44 591 093**

**HSB brf Överås i Göteborg****Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

96 133

96 133

Upplåtelseavgifter

2 387 132

2 387 132

Underhållsfond

2 764 415

2 450 060

5 247 6804 933 325*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 402 044

1 752 708

Årets resultat

216 505

-36 309

1 618 5491 716 399

Summa eget kapital

6 866 2296 649 724**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

35 957 42336 407 423

35 957 423

36 407 423

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

450 000

450 000

Leverantörsskulder

200 366

498 702

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

599 807

585 245

1 250 1731 533 947

Summa skulder

37 207 59637 941 370**Summa eget kapital och skulder****44 073 824****44 591 093****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

7

**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 0,47 % 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. Relaxavdelningen 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 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 718 051 kr (16 774 821 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.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 000	42 400
Sammanträdesersättningar	14 000	28 000
Revisorsarvode	3 000	0
Löner och andra ersättningar	1 832	0
Sociala kostnader	16 352	21 687
	72 184	92 087

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

8



HSB brf Överås i Göteborg

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 345 992	4 219 620
	Hyrer	90 600	89 334
	Övriga intäkter	1 320	1 320
		4 437 912	4 310 274
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	73 184	92 712
	Fastighetsskötsel och lokalvård	320 655	301 626
	Reparationer	286 812	305 609
	El	147 649	170 791
	Uppvärmning	551 494	561 036
	Vatten	154 360	142 597
	Sophämtning	102 591	72 604
	Övriga avgifter	123 898	166 264
	Förvaltningsarvoden	162 297	212 534
	Övriga driftskostnader	69 282	95 385
		1 992 222	2 121 159
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	202 587	193 966
	Rot och energibesparande åtgärder	71 744	71 744
	Bredband	0	45 322
	Relaxavdelning	42 557	42 557
	Inventarier	10 908	10 909
		327 796	364 498
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 281	11 341
	Ränteintäkter skattekonto	427	0
	Övriga ränteintäkter	24 489	53 784
		27 197	65 125
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 558 915	1 670 786
	Övriga finansiella kostnader	120	30
		1 559 035	1 670 816



HSB brf Överås i Göteborg

Noter		2009-12-31	2008-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	47 343 035	47 343 035			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 343 035	47 343 035			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 892 016	-5 538 427			
	Årets avskrivningar	-316 888	-353 589			
	Utgående avskrivningar	-6 208 904	-5 892 016			
	Bokfört värde	41 134 131	41 451 019			
	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	57 799 000	57 799 000			
Not 7	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	79 107	79 107			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 107	79 107			
	Ingående avskrivningar	-53 681	-42 772			
	Årets avskrivningar	-10 908	-10 909			
	Utgående avskrivningar	-64 589	-53 681			
	Bokfört värde	14 518	25 426			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	1 andel i HSB Göteborg ek.fören.	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	3 902	84 911			
	Skattekonto	1 369	942			
	Övriga fordringar	0	3 312			
		5 271	89 165			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	118 065	123 363			
	Upplupna intäkter	1 000	8 924			
		119 065	132 287			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	800 000	1 200 000			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	96 133	2 387 132	2 450 060	1 752 708	-36 309
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			314 355	-350 664	36 309
	Årets resultat					216 505
	Belopp vid årets slut	96 133	2 387 132	2 764 415	1 402 044	216 505

4

**HSB brf Överås i Göteborg****Noter****2009-12-31****2008-12-31****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	4 850 000	50 000
Nordea	3978 84 52426	4,26%	2016-10-17	3 637 500	400 000
Nordea	39788480640	4,90%	2012-08-15	6 000 000	0
Nordea	39788534945	0,86%	2010-01-15	16 919 923	0
				36 407 423	450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 957 423

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

34 157 423

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	97 700	100 441
Övriga upplupna kostnader	169 792	137 901
Förutbetalda hyror och avgifter	332 315	346 903
	599 807	585 245

Göteborg ____/____ 2010

.....
Annelie Berntsson.....
Camilo Ciceri.....
David Sandahl.....
Marcus Oscarsson.....
Martin Rund.....
Ulf Palm

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Hans Johansson
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Överås i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8949

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Överås i Göteborg för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31

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 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 ____/____ 2010

Hans Johansson
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor