

# **Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening**

## **Överås**

Org. nr: 757200-8949

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2010.01.01-2010.12.31**

# Förvaltningsberättelse

## HSB Bostadsrättsförening Överås

### Mål och visioner

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

### Det goda boendet

Vi har haft två städdagar under 2010 både med god uppslutning med medlemmar, dessa städdagar har vi rundat av med en liten korvgrillning och omgång för att få möjlighet att umgås medlemmar imellan och även få en chans att träffa ny medlemmar.

Under städdagarna har vi även rensat upp bland cykelförråden då dessa blivit överfulla den senaste tiden, detta har lett till att det nu finns gott om plats igen.

Styrelsen har fortsatt att dela ut vårt egna informationsblad, Överåsbladet som innehåller information men även påpekningar att bl.a. att personer slängt skräp felaktigt i sopprumen.

### Händelser under året

Vi hade under året en höstfest för att medlemmarna skall umgås och lära känna varandra, årets höstfest var lyckat med grillning och gemenskap och utan regn!

Lägenhetsnumreringen är inlämnad och godkänd, dock kommer vi och HSB fortfarande använda de gamla lägenhetsnumren. Det finns en lista i varje trappuppgång som talar om vilket lägenhetsnummer eran lägenhet har i lägenhetsregistret.

Föreningsstämman hölls i Lundenstugan den 15 Maj 2010 och antalet röstberättigade på stämman var 20 stycken. Föreningen bjöd på kaffe, saft och lite godis.

### Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter har beteckningen Lunden 50:4, Lunden 51:1 och Lunden 51:4. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 98 lägenheter, 2 lokaler och 35 parkeringsplatser.

Föreningen var under 2010 fullvärdesförsäkrad med boastadsrättstillägg hos Trygg-Hansa, under 2011 är föreningen fullvärdesförsäkrad med boastadsrättstillägg hos Dina försäkringar.

Total lägenhetsyta är 5 417 kvm.

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

7

## **Underhåll, reparationer och investeringar**

Förhandlingar och upphandling om fasadtvätt och målning har upphandlats under året, dessa åtgärder komma att sätta igång så fort våren har dykt upp 2011.

Även värmejustering och utbyte av termostater har upphandlats under 2010, detta arbete kommer också påbörjas så fort det blir lite varme under 2011.

## **Förväntad framtida utveckling**

Genom att vi under 2011 kommer att göra en värmejustering hoppas vi på att minska energiförbrukningen.

Vi kommer även göra ett försök med att friviliga medlemmar ställer upp med att hjälpas åt att måla sopprumen, detta i ett led för att minska kostnaderna och även öka gemenskapen och att medlemmar skall känna ett större ansvar för föreningens gemensamma lokaler.

Om detta faller ut bra kommer vi att gå vidare med att gemensamt även måla om cykelrummen av samma skäl.

## **Föreningsfrågor**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 19/5 2010. I stämman deltog 20 medlemmar

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 123 st medlemmar

Under året har 16 stycken lägenheter överlåtits.

~

## **Styrelse samt suppleanter**

Martin Rund	ordföranda
Per-Olof Joansson	vice ordförande
Annelie Berntsson	sekreterare
Maria Jönhede	ledamot
Marcus Oscarsson	ledamot
Ingemar Jansson	ledamot
Sebastian Lindroos	suppleant
Charlotte Jakobsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämam är: Martin Rund, Sebastian Lindroos och Annelie Berntsson.

## **Revisor**

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

## **Representanter i HSB fullmäktige**

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Martin Rund vald av stämman.

## **Valberedning**

Valberedning har varit Ann Wahlström och Bengt-Arne Hyllinger vald av stämman

2

## Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 527	4 438	4 310	4 809	4 850
Resultat efter finansiella poster	620	216	-36	607	1 042
Balansomslutning	44 268	44 073	44 591	44 851	44 999
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	818	802	779	869	869
Fond för yttre underhåll	2 991	2 764	2 450	2 020	1 333

### Avgifter och hyror

Under räkneskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m 2010-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 818 kr / kvm.

Vi har inte gjort någon höjning av hyran 2011-01-01, och uppgår därför fortfarande till 818 kr / kvm under 2011.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkneskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och lividitet vid räkneskapsåret 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 mostvarar under året utfört underhåll.

### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 392 453
Årets resultat	<u>620 012</u>
	<b>2 012 465</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Disposition ur underhållsfond	-101 250
Avsättning till underhållsfond	520 000
Balanserat resultat	<u>1 593 715</u>
	<b>2 012 465</b>

12



## HSB brf Överås i Göteborg

<b>Resultaträkning</b>		<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 526 699</b>	<b>4 437 912</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 256 339	-1 992 222
Planerat underhåll		-101 250	-242 905
Fastighetsskatt/avgift		-126 746	-126 646
Avskrivningar	Not 3	-338 717	-327 796
Summa fastighetskostnader		<u>-2 823 052</u>	<u>-2 689 569</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 703 647</b>	<b>1 748 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	12 353	27 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 095 988	-1 559 035
Summa finansiella poster		<u>-1 083 635</u>	<u>-1 531 838</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>620 012</b>	<b>216 505</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-520 000	-469 000
Disposition underhållsfond		<u>101 250</u>	<u>242 905</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-418 750</u>	<u>-226 095</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>201 262</b>	<b>-9 590</b>

~

**HSB brf Överås i Göteborg****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 40 804 312 41 134 131

Mark

698 000 698 000

Inventarier

Not 7 5 620 14 518

41 507 932 41 846 649*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

41 508 432 41 847 149**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

16 290 5 020

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 062 998 1 297 320

Övriga fordringar

Not 9 5 164 5 271

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 75 356 119 065

1 159 808 1 426 676

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 600 000 800 000

Summa omsättningstillgångar

2 759 808 2 226 676**Summa tillgångar****44 268 239 44 073 824**

R



## HSB brf Överås i Göteborg

## Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

**Eget kapital och skulder**

		2010-12-31	2009-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 133	96 133
Upplåtelseavgifter		2 387 132	2 387 132
Underhållsfond		2 990 510	2 764 415
		<u>5 473 775</u>	<u>5 247 680</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 392 453	1 402 044
Årets resultat		620 012	216 505
		<u>2 012 465</u>	<u>1 618 549</u>
Summa eget kapital		<u>7 486 240</u>	<u>6 866 229</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>35 507 423</u>	<u>35 957 423</u>
		35 507 423	35 957 423
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	450 000	450 000
Leverantörsskulder		179 307	200 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>645 269</u>	<u>599 807</u>
		1 274 576	1 250 173
Summa skulder		<u>36 781 999</u>	<u>37 207 596</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 268 239</b>	<b>44 073 824</b>

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån	49 242 000	49 242 000
<i>varav frigjorda</i>	8 225 000	8 225 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

2



**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 0,50% 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 till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. 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 (16 718 051 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.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 593	37 000
Sammanträdesersättningar	25 000	14 000
Revisorsarvode	3 300	3 000
Löner och andra ersättningar	0	1 832
Sociala kostnader	22 902	16 352
	<b>95 795</b>	<b>72 184</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB brf Överås i Göteborg

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	4 432 848	4 345 992
	Hyror	90 700	90 600
	Övriga intäkter	3 151	1 320
		<b>4 526 699</b>	<b>4 437 912</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	95 795	73 184
	Fastighetsskötsel och lokalvård	297 223	320 655
	Reparationer	438 145	286 812
	El	145 120	147 649
	Uppvärmning	654 154	551 494
	Vatten	165 387	154 360
	Sophämtning	100 690	102 591
	Övriga avgifter	114 704	123 898
	Förvaltningsarvoden	184 997	162 297
	Övriga driftskostnader	60 124	69 282
		<b>2 256 339</b>	<b>1 992 222</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	215 518	202 587
	Rot och energibesparande åtgärder	71 744	71 744
	Relaxavdelning	42 557	42 557
	Inventarier	8 898	10 908
		<b>338 717</b>	<b>327 796</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 138	2 281
	Ränteintäkter skattekonto	0	427
	Övriga ränteintäkter	8 215	24 489
		<b>12 353</b>	<b>27 197</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 095 988	1 558 915
	Övriga finansiella kostnader	0	120
		<b>1 095 988</b>	<b>1 559 035</b>

7



## HSB brf Överås i Göteborg

Noter		2010-12-31	2009-12-31		
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde		47 343 035	47 343 035		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		47 343 035	47 343 035		
Ingående ackumulerade avskrivningar		-6 208 904	-5 892 016		
Årets avskrivningar		-329 819	-316 888		
Utgående avskrivningar		-6 538 723	-6 208 904		
<b>Bokfört värde</b>		<b>40 804 312</b>	<b>41 134 131</b>		
Taxeringsvärde för Lunden 50:4, 51:1 och 51:4					
Byggnad - bostäder		45 000 000	40 000 000		
Byggnad - lokaler		51 000	114 000		
		45 051 000	40 114 000		
Mark - bostäder		23 000 000	17 600 000		
Mark - lokaler		109 000	85 000		
		23 109 000	17 685 000		
Taxeringsvärde totalt		68 160 000	57 799 000		
<b>Not 7 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde		79 107	79 107		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		79 107	79 107		
Ingående avskrivningar		-64 589	-53 681		
Årets avskrivningar		-8 898	-10 908		
Utgående avskrivningar		-73 487	-64 589		
<b>Bokfört värde</b>		<b>5 620</b>	<b>14 518</b>		
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.		500	500		
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar		3 802	3 902		
Skattekonto		1 362	1 369		
		5 164	5 271		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		71 359	118 065		
Upplupna intäkter		3 997	1 000		
		75 356	119 065		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.		1 600 000	800 000		
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 133	2 387 132	2 764 415	1 402 044	216 505
Vinstdisp enl. stämmobeslut			226 095	-9 590	-216 505
Årets resultat					620 012
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>96 133</b>	<b>2 387 132</b>	<b>2 990 510</b>	<b>1 392 454</b>	<b>620 012</b>

↗



## HSB brf Överås i Göteborg

Noter

2010-12-31

2009-12-31

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 52396	2,32%	2011-01-19	5 000 000	0
Nordea	3978 84 52418	4,23%	2014-08-26	4 800 000	50 000
Nordea	3978 84 52426	4,26%	2016-10-17	3 237 500	400 000
Nordea	39788480640	4,90%	2012-08-15	6 000 000	0
Nordea	39788534945	3,96%	2017-10-05	10 000 000	0
Nordea	39788561241	3,70%	2015-07-15	6 919 923	0
				35 957 423	450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 507 423

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

33 707 423

**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	162 290	97 700
Övriga upplupna kostnader	143 058	169 792
Förutbetalda hyror och avgifter	339 921	332 315
	<u>645 269</u>	<u>599 807</u>

Göteborg 9/2 2011

  
Annelie Berntsson  
Ingemar Jansson  
Marcus Oscarsson  
Maria Jönhede  
Martin Rund  
Per-Olof Johansson

Vår revisionsberättelse har 11-02-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Hans Johansson  
Av föreningen vald revisor  
Teija Ruhanen  
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 2010-01-01 - 2010-12-31

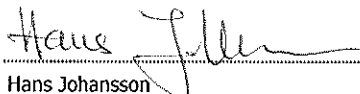
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


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 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.

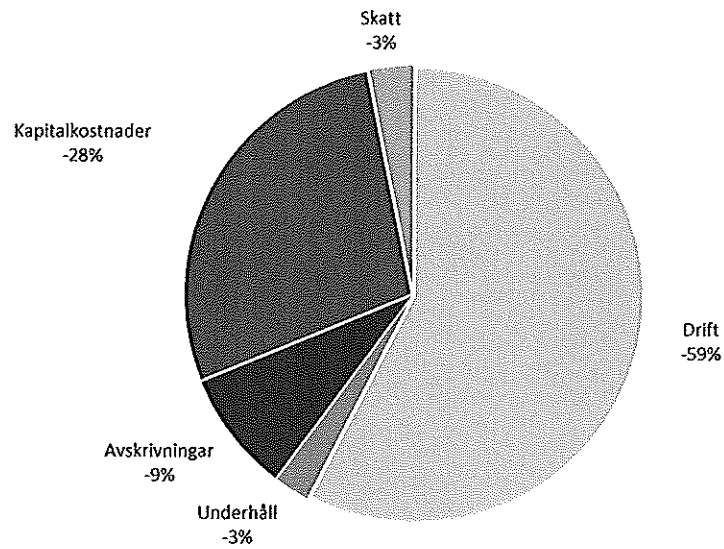
Göteborg 16/2 2011

  
Hans Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
Teijaruohonen  
Av HSB Riksförbundet utsedd revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

