

**Årsredovisning
2011
HSB Bostadsrättsförening
Överås**



Org Nr: 757200-8949

Styrelsen för Hsb Brf Överås i Göteborg

Org.nr: 757200-8949

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg

Mål och visioner

Alla medlemmar skall 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. I samband med varje städdag har vi även beställt en container för de boende att slänga skräp i. Styrelsen har fortsatt att dela ut vårt egna informationsblad, Överåsbladet som innehållit information till medlemmarna.

Händelser under året.

Vår årliga höstfest var lyckad med drygt 20 deltagare. Föreningsstämman hölls i Lundenstugan 13 april och antalet röstberättigade var 21 stycken.

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 2011 fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg 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.

På föreningens mark finns även två grillplatser.

Underhåll, reparationer och investeringar

Under 2011 har fasadrenoveringar genomförts. Det som gjorts är fasadtvätt, målning, byte av stuprör samt bytt vissa delar av taket.

Det har också utförts byte av termostater på samtliga element, delvis för att få ner värmekostnaderna.

Entrébelysningen är utbytt på samtliga entréer, samt numreringen vid dörren.

De entréer med trappor på utsidan har renoverats.

Soprummen har fått nya och mer lättsköta golv.

Trappuppgångarnas fönster har fått nya tätningslister.



Förväntad framtida utveckling

Styrelsen följer den planerade underhållsplanen, med planering inför kommande underhåll. Under 2012 förväntar vi oss att trädgårdsgruppen kommer att vara mer aktiv.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 13 april 2011. På stämman deltog 21 medlemmar.

Ägareförhållanden

Föreningen hade per 2011-12-31 126 medlemmar. Under året har 14 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Per-Olof Johansson	ordförande
Annelie Berntsson	vice ordförande
Maria Jönhede	sekreterare
Marcus Oscarsson	HSB-ledamot
Ingemar Jansson	ledamot
Charlotte Jakobsson	ledamot (avflyttad 2012)
Hanna Thelander	suppleant
Sebastian Lindroos	suppleant
Martin Rund	suppleant

I tur att avgå till nästa stämma är:

Ledamoterna, Maria Jönhede, Per-Olof Johansson, Ingemar Jansson, och suppleanterna Martin Rund och Sebastian Lindroos.

Firmatecknare

Har varit Per-Olof Johansson, Annelie Berntsson, Maria Jönhede och Ingemar Jansson, två i förening.

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-föreningens fullmäktige har varit Per Johansson vald av stämman.

Valberedning

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



Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 568	4 527	4 438	4 310	4 809
Resultat efter finansiella poster	-2 520	620	216	-36	607
Balansomslutning	43 032	44 268	44 073	44 591	44 851
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	818	818	802	779	869
Fond för yttre underhåll	3 409	2 991	2 764	2 450	2 020

Avgifter och hyror

Under räkneskapsåret var årsavgifterna oförändrade och uppgick till 818 kr/kvm.

En höjning gjordes 2012-01-01, och uppgår därefter till 834 kr/kvm

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet 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 motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 593 715
Årets resultat	<u>-2 519 687</u>
	-925 972

Styrelsen föreslår följande disposition

Disposition ur underhållsfond	-2 834 076
Avsättning till underhållsfond	556 000
Balanserat resultat	<u>1 352 104</u>
	-925 972

✱

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 567 924	4 526 699
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 309 050	-2 256 339
Planerat underhåll		-2 834 076	-101 250
Fastighetsskatt/avgift		-129 196	-126 746
Avskrivningar	Not 3	-378 543	-338 717
Summa fastighetskostnader		-5 650 864	-2 823 052
Rörelseresultat		-1 082 940	1 703 647
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	25 640	12 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 462 387	-1 095 988
Summa finansiella poster		-1 436 747	-1 083 635
Årets resultat		-2 519 687	620 012
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-556 000	-520 000
Disposition underhållsfond		2 834 076	101 250
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		2 278 076	-418 750
Resultat efter fondförändring		-241 611	201 262

**Hsb Brf Överås i Göteborg****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 40 431 389 40 804 312

Mark

698 000 698 000

Inventarier

Not 7 0 5 620

41 129 389 41 507 932

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

41 129 889 41 508 432

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

15 244 16 290

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 681 826 1 062 998

Övriga fordringar

Not 9 3 275 5 164

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 153 273 75 356

1 853 618 1 159 808

Kortfristiga placeringar

0 1 600 000

Kassa och bank

Plusgiro

48 366 0

48 366 0

Summa omsättningstillgångar

1 901 984 2 759 808

Summa tillgångar**43 031 873 44 268 239**

14

**Hsb Brf Överås i Göteborg****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

96 133

96 133

Upplåtelseavgifter

2 387 132

2 387 132

Underhållsfond

3 409 260

2 990 510

5 892 525

5 473 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 593 715

1 392 454

Årets resultat

-2 519 687

620 012

-925 972

2 012 465

Summa eget kapital

4 966 553

7 486 240

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

36 557 423

35 507 423

36 557 423

35 507 423

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

450 000

450 000

Leverantörsskulder

211 005

179 307

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

846 892

645 269

1 507 897

1 274 576

Summa skulder

38 065 320

36 781 999

Summa eget kapital och skulder**43 031 873****44 268 239****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*

PK

**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 0,60 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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.

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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Förtroendevalda**

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Styrelsearvode	44 276	44 593
Sammanträdesersättningar	42 000	25 000
Revisorsarvode	3 500	3 300
Löner och andra ersättningar	28 000	0
Sociala kostnader	36 472	22 902
	154 248	95 795

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

pt

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 432 848	4 432 848
	Hyrer	133 756	90 700
	Elintäkter	1 200	1 400
	Övriga intäkter	120	1 751
		4 567 924	4 526 699
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	155 873	95 795
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	367 543	297 223
	Reparationer	389 247	438 145
	El	111 343	145 120
	Uppvärmning	583 245	654 154
	Vatten	168 973	165 387
	Sophämtning	112 815	100 690
	Övriga avgifter	93 959	114 704
	Förvaltningsarvoden	175 594	184 997
	Övriga driftskostnader	150 459	60 124
		2 309 050	2 256 339
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	258 622	215 518
	ROT, elbesparande åtgärder	71 744	71 744
	Relaxavdelning	42 557	42 557
	Inventarier	5 620	8 898
		378 543	338 717
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	7 078	4 138
	Ränteintäkter skattekonto	561	0
	Övriga ränteintäkter	18 001	8 215
		25 640	12 353
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 462 147	1 095 988
	Övriga finansiella kostnader	240	0
		1 462 387	1 095 988

H

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
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	-6 538 723	-6 208 904			
Årets avskrivningar	-372 923	-329 819			
Utgående avskrivningar	-6 911 646	-6 538 723			
Bokfört värde	40 431 389	40 804 312			
Taxeringsvärde för Lunden 50:4, 51:1 och 51:4					
Byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000			
Byggnad - lokaler	51 000	51 000			
	45 051 000	45 051 000			
Mark - bostäder	23 000 000	23 000 000			
Mark - lokaler	109 000	109 000			
	23 109 000	23 109 000			
Taxeringsvärde totalt	68 160 000	68 160 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	79 107	79 107			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 107	79 107			
Ingående avskrivningar	-73 487	-64 589			
Årets avskrivningar	-5 620	-8 898			
Utgående avskrivningar	-79 107	-73 487			
Bokfört värde	0	5 620			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	1 352	3 802			
Skattekonto	1 923	1 362			
	3 275	5 164			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	118 777	71 359			
Upplupna intäkter	34 496	3 997			
	153 273	75 356			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 133	2 387 132	2 990 510	1 392 454	620 012
Vinstdisp enl. stämmobeslut			418 750	201 262	-620 012
Årets resultat					-2 519 687
Belopp vid årets slut	96 133	2 387 132	3 409 260	1 593 715	-2 519 687
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 52418	4,23%	2014-08-26	4 750 000	50 000
Nordea	3978 84 52426	4,26%	2016-10-17	2 837 500	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
Nordea	39788582133	3,04%	2012-03-08	6 500 000	0
				37 007 423	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 557 423
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 757 423

H

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	450 000	450 000
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	135 773	162 290
Övriga upplupna kostnader	366 468	143 058
Förutbetalda hyror och avgifter	344 651	339 921
	846 892	645 269

Göteborg 16/4 2012
Annelie Berntsson
Ingemar Jansson
Marcus Oscarsson
Maria Jönhede
Per-Olof JohanssonVår revisionsberättelse har 12-04-17 avgivits beträffande denna årsredovisning
Hans Johansson
Av föreningen vald revisor
Niklas Holmström
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Överås i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8949

Vi har reviderat årsredovisningen för Hsb Brf Överås i Göteborg för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsb Brf Överås i Göteborg för 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

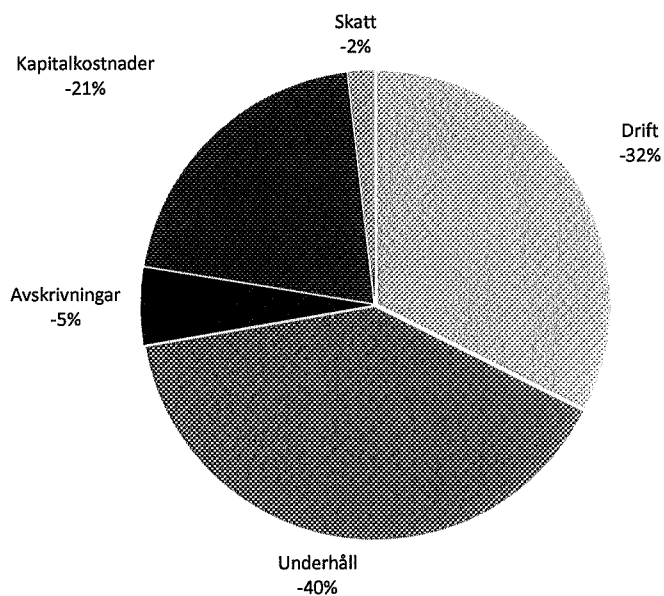
Göteborg 16/4 2012

Hans Johansson
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

