

**Årsredovisning  
2012  
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

2012-01-01 - 2012-12-31

## **Förvaltningsberättelse**

### **HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg**

#### **Mål och visioner**

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

#### **Det goda boendet**

Många har varit aktiva på våra gemensamma städdagar som vi haft vid 2 tillfällen under året på vår och höst. Det har visat sig vara ett bra tillfälle att lära känna nya grannar och i samband med höstträffen passade vi på att anordna den årliga festen i klubbstugan vid Överåsvallen. Det blev en social och trevlig kväll där vi hade möjlighet att lära känna varandra. Vid varje städdag har vi passat på att ha en container på plats för att alla skall kunna rensa ut i sina hem och förråd. Styrelsen har under året informerat alla medlemmar löpande med hjälp av Överåsbladet men också på vår gemensamma hemsida [www.brfoveras.se](http://www.brfoveras.se)

#### **Händelser under året**

Föreningsstämman hölls 3:e maj i Lundenstugan med 16 deltagare varav 14 röstberättigade.

#### **Föreningens fastigheter**

Föreningens fastigheter har beteckningen Lunden 50:4, Lunden 51:1 samt Lunden 51:4. Det finns totalt 98 lägenheter, 2 lokaler och 35 parkeringsplatser. Föreningen var under 2012 fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Dina Försäkringar.

Total lägenhetsyta är 5417 kvm.

I fastigheterna finns gemensamt hobbyrum och gemensam bastu. Varje fastighet har cykelrum, sopsortering samt tvättstuga.

På föreningens mark finns två gemensamma grillplatser.

#### **Underhåll, reparationer och investeringar**

Under 2012 har vi genomfört dräneringsarbeten i en av fastigheterna.

#### **Förväntad framtida utveckling**

Styrelsen följer den planerade underhållsplanen. Förhoppning om fortsatt ökat engagemang av medlemmar för vår gemensamma trädgård.

#### **Föreningsfrågor**

Årsstämma hölls den 3/5-2012 där 16 medlemmar deltog varav 14 röstberättigade.

14

## Ägarförhållanden

Föreningen hade per 2012-12-31 125 medlemmar. Under året har 20 lägenheter överlåtits.

## Styrelse samt suppleanter

Per-Olof Johansson	ordförande
Ingemar Jansson	vice ordförande
Hanna Thelander	sekreterare
Annelie Berntsson	ledamot
Marcus Oscarsson	HSB-ledamot
Peter Larsson	suppleant
Niklas Larsson	suppleant

I tur att avgå till nästa stämma är:

Ledamöterna Annelie Berntsson och Hanna Thelander samt suppleanten Peter Larsson.

## Firmatecknare

Har varit Per-Olof Johansson, Annelie Berntsson, Hanna Thelander samt Ingemar Jansson

## Revisor

Revisorer har varit Hans Johansson med Ulf Palm som suppleant.

## Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant i HSB 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	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	4 766	4 568	4 527	4 438	4 310
Resultat efter finansiella poster	-67	-2 520	620	216	-36
Balansomslutning	42 758	43 032	44 268	44 073	44 591
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	834	818	818	802	779
Fond för yttre underhåll	1 131	3 409	2 991	2 764	2 450

AT

### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes 2012-01-01 med 2% och uppgick då till 834 kr/kvm/år..

En höjning gjordes även 2013-01-01 med 2%, och uppgår därefter till 851 kr/kvm/år.

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	1 352 104
Årets resultat	<u>-67 417</u>
	<b>1 284 687</b>

### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Disposition ur underhållsfond	- 25 794
Avsättning till underhållsfond	590 000
Balanserat resultat	<u>720 481</u>
	<b>1 284 687</b>

Ut

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 766 005</b>	<b>4 567 924</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 858 281	-2 309 050
Planerat underhåll		-25 794	-2 834 076
Fastighetsskatt/avgift		-135 370	-129 196
Avskrivningar	Not 3	-416 027	-378 543
Summa fastighetskostnader		<u>-3 435 472</u>	<u>-5 650 864</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 330 533</b>	<b>-1 082 940</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	6 727	25 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 404 677	-1 462 387
Summa finansiella poster		<u>-1 397 950</u>	<u>-1 436 747</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-67 417</b>	<b>-2 519 687</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-590 000	-556 000
Disposition underhållsfond		25 794	2 834 046
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-564 206</u>	<u>2 278 046</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-631 623</b>	<b>-241 641</b>

H

**Hsb Brf Överås i Göteborg****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 40 015 362 40 431 389

Mark

698 000 698 000

40 713 362 41 129 389

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

40 713 862 41 129 889

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 100 15 244

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 848 554 1 681 826

Övriga fordringar

Not 8 1 986 3 275

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 192 768 153 273

2 044 408 1 853 618

*Kassa och bank*

Plusgiro

0 48 366

0 48 366

Summa omsättningstillgångar

2 044 408 1 901 984

**Summa tillgångar****42 758 270 43 031 873**

14

**Hsb Brf Överås i Göteborg****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder**

		2012-12-31	2011-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 133	96 133
Upplåtelseavgifter		2 387 132	2 387 132
Underhållsfond		1 131 184	3 409 260
		<u>3 614 449</u>	<u>5 892 525</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 352 104	1 593 715
Årets resultat		-67 417	-2 519 687
		<u>1 284 687</u>	<u>-925 972</u>
Summa eget kapital		<u>4 899 136</u>	<u>4 966 553</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	36 107 423	36 557 423
		<u>36 107 423</u>	<u>36 557 423</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	450 000	450 000
Leverantörsskulder		279 178	211 005
Skatteskulder		4 822	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 017 711	846 892
		<u>1 751 711</u>	<u>1 507 897</u>
Summa skulder		<u>37 859 134</u>	<u>38 065 320</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>42 758 270</u>	<u>43 031 873</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		49 242 000	49 242 000
<i>varav frigjorda</i>		8 225 000	8 225 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Föreningsavgäld till HSB Göteborg		Inga	Inga

Hsb



**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 0,70 % av anskaffningsvärdet.

**Ombyggnader**

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

**Inventarier**

Avskrivning har skett planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. I nuläget sker inga avskrivningar då inventarierna är fullt avskrivna och inga nya har tillkommit.

**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.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	45 197	44 276
Sammanträdesersättningar	35 000	42 000
Revisorsarvode	3 500	3 500
Löner och andra ersättningar	28 875	28 000
Sociala kostnader	34 993	36 472
	<b>147 565</b>	<b>154 248</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## Hsb Brf Överås i Göteborg

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Arsavgifter	4 521 354	4 432 848
Hyror	179 331	133 756
Elintäkter	1 200	1 200
Övriga intäkter	64 120	120
	<b>4 766 005</b>	<b>4 567 924</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	147 565	155 873
Fastighetsskötsel och lokalvård	407 228	367 543
Reparationer	850 214	389 247
El	147 507	111 343
Uppvärmning	556 772	583 245
Vatten	185 847	168 973
Sophämtning	113 511	112 815
Övriga avgifter	100 453	93 959
Förvaltningsarvoden	178 340	175 594
Övriga driftskostnader	170 844	150 459
	<b>2 858 281</b>	<b>2 309 050</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	301 726	258 622
ROT, elbesparade åtgärder	71 744	71 744
Relaxavdelning	42 557	42 557
Inventarier	0	5 620
	<b>416 027</b>	<b>378 543</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	6 397	7 078
Ränteintäkter skattekonto	63	561
Övriga ränteintäkter	267	18 001
	<b>6 727</b>	<b>25 640</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 404 357	1 462 147
Övriga finansiella kostnader	320	240
	<b>1 404 677</b>	<b>1 462 387</b>

M



## Hsb Brf Överås i Göteborg

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
<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	-6 911 646	-6 538 723			
Årets avskrivningar	-416 027	-372 923			
Utgående avskrivningar	-7 327 673	-6 911 646			
<b>Bokfört värde</b>	<b>40 015 362</b>	<b>40 431 389</b>			
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			
<b>Not 7 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	0	1 352			
Skattekonto	1 986	1 923			
	1 986	3 275			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	192 768	118 777			
Upplupna intäkter	0	34 496			
	192 768	153 273			
<b>Not 10 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 133	2 387 132	3 409 260	1 593 715	-2 519 687
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-2 278 076	-241 611	2 519 687
Årets resultat					-67 417
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>96 133</b>	<b>2 387 132</b>	<b>1 131 184</b>	<b>1 352 104</b>	<b>-67 417</b>
<b>Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	39788452418	4,23%	2014-08-26	4 700 000	50 000
Nordea	39788452426	4,26%	2016-10-17	2 437 500	400 000
Nordea	39788480640	2,84%	2013-01-08	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	2,83%	2013-03-08	6 500 000	0
				36 557 423	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 107 423
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 307 423
<b>Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				450 000	450 000

PH



Org Nr: 757200-8949

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

**Noter**

**2012-12-31**

**2011-12-31**

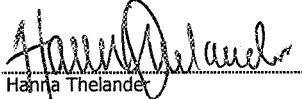
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

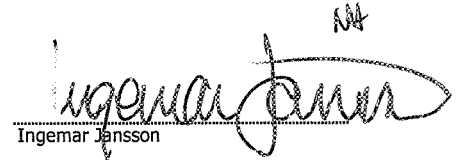
Upplupna räntekostnader  
Övriga upplupna kostnader  
Förutbetalda hyror och avgifter

118 256	135 773
534 734	366 468
364 721	344 651
<u>1 017 711</u>	<u>846 892</u>

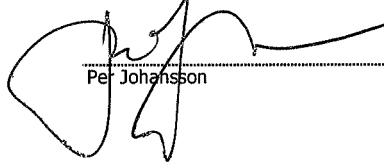
Göteborg 27/4 2013

  
Annelie Berntsson

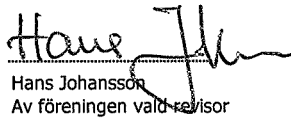
  
Hanna Thelande

  
Ingemar Jansson

  
Marcus Oscarsson

  
Per Johansson

Vår revisionsberättelse har 13-05-03 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

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Överås i Göteborg för år 2012.

##### *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. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 styrelsenuppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

##### *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 2012-12-31 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 2012.

##### *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 bostadsrättslagen.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig 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 1/5 2013

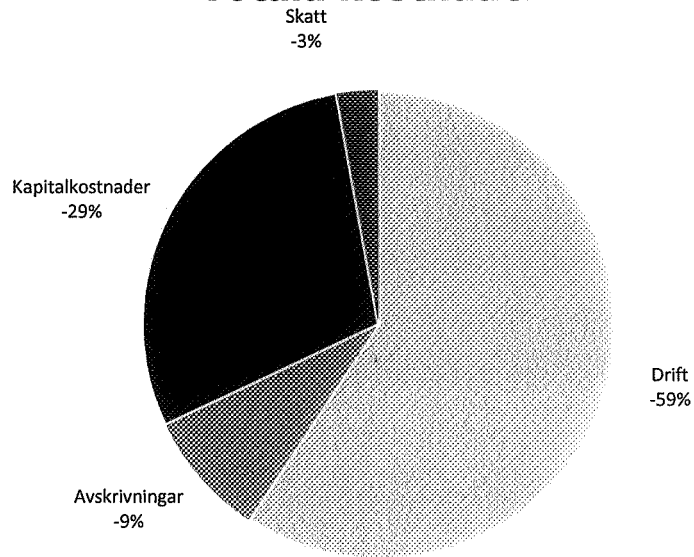
Hans Johansson  
Av föreningen vald revisor

3/5-13

Niklas Holmström  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

