allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Kärralund

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

Org Nr: 757200-8857

Styrelsen för
Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Org.nr: 757200-8857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB brf Kärralund är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen HSB brf Kärralund byggdes 1946 och omfattar 2 fastigheter, som har beteckningarna Torp 26:1 och 27:3 i Göteborg. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt och betalar årligen en tomträttsavgäld på 323 684 kr enligt ett 10-årigt avtal som löper från 2015 – 2025. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 84 st lägenheter, 4 st cykelrum, 2 tvättstugor, hobbyrum, förtroendemannakontor, styrelserum samt 19 st p-platser

Totala lägenhetsytan är 3924 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Carl Larssonsgatan 1, 3, 5 & 6, 412 72 Göteborg

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 84 st bostäder fördelar sig enligt följande:	36 st 1 r o k
	36 st 2 r o k
	12 st 3 r o k

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2015-01-01 med 2,7 % och uppgår därefter i genomsnitt till 804 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3 % den 2016-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 828 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Källartrappor renoverade utvändigt hus nr 3 och 6
- Omläggning asfalt gångstråk hus nr 1, 3, 5 och 6
- Byten stuprörsanslutningar
- Anläggningsarbete p-platser och plan framför hus 5, p-platserna breddats

Under året har följande reparationer gjorts:

- Elektroniskt portsystem

allabrf.se

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Vi planerar följa den underhållsplan som årligen uppdateras och görs tillsammans med HSB.
Inga större underhållsarbeten inplanerade under 2016.
Renovering av tegelfogar fasader kommer att påbörjas under 2017.

allabrf.se

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12/4 2014. I stämman deltog 12 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar.
Under året har 18 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Carina Hedlund	ordförande
Ellen Jingrot	vice ordförande
Lotta Wibell- Samuelsson	sekreterare
Rasmus Wilhelmsson	ledamot
Lotta Parment	utsedd av HSB-förening
Mathias Johansson	suppleant
Carina Ewerlöf	suppleant

Ida Kronsell avgick i förtid p.g.a. jobb annan ort.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Carina Hedlund

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Carina Hedlund, Lotta Wibell-Samuelsson, Ellen Jingrot och Rasmus Wilhelmsson, två i förening.

Revisorer har varit Maria Claesson med Tove Nyqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Carina Hedlund med samtliga övriga styrelseledamöter som suppleanter, valda av stämman.

Valberedning har varit Barbro Nilsson och Henrik Erbeus vald av stämman.

allabrf.se

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 264	3 136	3 140	3 129	3 131
Resultat efter finansiella poster	-239	66	223	211	-457
Balansomslutning	13 728	14 038	14 146	14 402	14 340
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	804	783	783	783	783
Underhållsfond	1 331	1 251	1 081	872	1 260
Soliditet i %	13	15	14	12	11

RESULTATDISPOSITION

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 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	639 576
Årets resultat	- 238 967
	400 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 724 428
Avsättning till underhållsfond	414 000
Balanserat resultat	711 037
	400 609

allabrf.se

Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Brf Kärralund mål och vision är att förvalta fastigheter på ett sådant sätt att ett tryggt, aktivt och ekonomiskt fördelaktigt boende kan erbjudas delägarna. Genom att skapa en miljö som är trivsam och erbjuda mervärde, vilket därmed ökar värdet av att bo i Brf Kärralund varje år.

DET GODA BOENDET

Välskötta fastigheter, omgärdade av vacker miljö samt att grannar visar hänsyn till varandra.

ÖVRIG INFORMATION

Historik över större reparationer och åtgärder

2015	Källartrappor utvändiga renoverade
2015	Gångstråk omasfalterade
2015	P-platser samt plan framför hus 5 omasfalterade
2015	P-platserna breddats
2014	Stuprörsanslutningar bytta
2014	Ommålning av källarfönster
2013	Ny sophantering med markbehållare och sopskåp
2013	Renovering 6 st utvändiga källartrappor
2012	Hemsida (www.brfkarralund.se)
2011-2012	Plåtinklädnad av skorstenar
2011	Ommålning av trapphus
2010	OVK besiktning
2009	Elstambyte
2009	Energideklaration
2009	Reparation av de mest akuta skadorna på fastigheternas skorstenar
2009	Installation av nya porttelefoner
2008	Uppgradering av ComHem TV-nät
2007	Reparation av västergavlar Hus 1,3,5
2007	Byte till elektroniskt låssystem
2007	Uppgradering av bredbandsnät
2002-2005	Nya badrumsstammar samt totalrenovering av badrummen
2004-2005	Renovering av tvättstugorna inkl. ny maskinpark
2003	Asbestsanering i källarutrymmen
2003	Värmeinjustering samt byte av samtliga termostater
2001	Renovering av köksstammar (Proline-metoden)
2001	Bredbandsinstallation
1997	Nya balkonger
1996	Byte av värmekulvert
1995	Omläggning av samtliga tak
1995	Reparation av västergavel hus 6
1985	Byte av samtliga lägenhetsfönster

allabrf.se

Org Nr: 757200-8857

Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 264 294	3 136 434
Summa rörelseintäkter		**3 264 294**	**3 136 434**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 842 115	-1 719 439
Underhållskostnader	Not 3	-724 428	-321 705
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 008	-142 872
Personalkostnader	Not 5	-112 172	-143 784
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-351 140	-351 140
Summa rörelsekostnader		**-3 175 863**	**-2 678 940**
Rörelseresultat		**88 431**	**457 494**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	435	2 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-327 833	-393 356
Summa finansiella poster		**-327 398**	**-391 257**
Årets resultat	Not 9	**-238 967**	**66 237**

allabrf.se

Org Nr: 757200-8857

Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 497 063	12 848 203
		12 497 063	12 848 203
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**12 497 563**	**12 848 703**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	6 565	2 220
Övriga fordringar	Not 13	1 054 277	1 046 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 531	141 384
		1 230 373	1 190 140
Summa omsättningstillgångar		**1 230 373**	**1 190 140**
Summa tillgångar		**13 727 936**	**14 038 843**

allabrf.se

Org Nr: 757200-8857

Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 979	89 979
Underhållsfond		1 331 358	1 251 063
		1 421 337	1 341 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		639 576	653 634
Årets resultat		-238 967	66 237
		400 609	719 871
Summa eget kapital		**1 821 946**	**2 060 913**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 514 581	10 928 709
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	393 928	393 928
Leverantörsskulder		613 392	135 327
Skatteskulder		6 618	8 573
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	30 361	11 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	347 110	500 200
		1 391 409	1 049 221
Summa skulder		**11 905 990**	**11 977 930**
Summa Eget kapital och skulder		**13 727 936**	**14 038 843**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		13 227 000	13 227 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

Org Nr: 757200-8857

Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader
Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 75 år.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Ombyggnader avskrives på 45-50 år. Investering i porttelefoner avskrives på 20 år, fastighetsboxar avskrives på 20 år, dörrar på 30 år samt Molok på 15 år.

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 22 % på beräknat överskott.

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.

allabrf.se

Org Nr: 757200-8857

Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 162 712	3 077 676
	Hyror	75 538	49 000
	Ovriga intäkter	26 044	9 758
		3 264 294	**3 136 434**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	351 176	357 210
	Reparationer	58 525	129 769
	El	49 632	50 885
	Uppvärmning	516 048	518 622
	Vatten	167 465	156 665
	Sophämtning	65 375	68 768
	Ovriga avgifter	219 675	115 756
	Förvaltningsarvoden	111 855	107 384
	Tomträttsavgäld	275 393	198 581
	Ovriga driftskostnader	26 971	15 800
		1 842 115	**1 719 439**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	0	2 192
	Byggnad utvändigt	326 250	301 125
	Markytor	398 178	18 388
		724 428	**321 705**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	104 972	102 788
	Medlemsavgifter	31 200	31 200
	Ovriga externa kostnader	9 836	8 884
		146 008	**142 872**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	31 930	29 900
	Sammanträdesersättningar	37 100	56 450
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	12 150	0
	Sociala kostnader	25 977	27 334
	Kurser och konferenser	3 515	28 600
		112 172	**143 784**
Not 6	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	351 140	351 140
		351 140	**351 140**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	227	1 726
	Ränteintäkter skattekonto	35	216
	Ovriga ränteintäkter	173	157
		435	**2 099**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	326 312	392 756
	Ovriga finansiella kostnader	1 521	600
		327 833	**393 356**
Not 9	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**-238 967**	**66 237**
	Förslag till avsättning underhållsfond	-414 000	-402 000
	Förslag till disposition underhållsfond	724 428	321 705
	Resultat efter underhållspåverkan	71 461	-14 058
	Högre avskrivningar pga K2	0	0
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	71 461	-14 058

allabrf.se

Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	17 680 058	17 680 058
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 680 058	17 680 058
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 831 855	-4 480 715
	Årets avskrivningar	-351 140	-351 140
	Utgående avskrivningar	-5 182 995	-4 831 855
	Bokfört värde byggnader	**12 497 063**	**12 848 203**
	Bokfört värde byggnader och mark	**12 497 063**	**12 848 203**
	Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3		
	Byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Byggnad - lokaler	13 000	13 000
		28 013 000	28 013 000
	Mark - bostäder	21 486 000	21 486 000
	Mark - lokaler	43 000	43 000
		21 529 000	21 529 000
	Taxeringsvärde totalt	49 542 000	49 542 000
Not 11	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	**500**	**500**
Not 12	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	**6 565**	**2 220**
Not 13	**Ovriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 048 390	1 007 164
	Skattekonto	5 887	39 372
		1 054 277	**1 046 536**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	169 531	141 384
		169 531	**141 384**

allabrf.se

Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Noter | **2015-12-31** | **2014-12-31**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 979	1 251 063	653 634	66 237
Res disp enl. stämmobeslut		80 295	-14 058	-66 237
Årets resultat				-238 967
Belopp vid årets slut	**89 979**	**1 331 358**	**639 576**	**-238 967**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788697720	0,47%	2016-12-01	2 433 700	0
SE-Banken Bolån	31541506	1,70%	2019-12-28	1 425 000	0
SE-Banken Bolån	31638992	1,48%	2020-01-28	400 000	0
SE-Banken Bolån	32614183	0,73%	2016-08-28	2 793 000	0
Stadshypotek	243356	1,67%	2020-12-01	1 382 540	0
Stadshypotek	651500	4,93%	2017-09-01	1 961 016	293 828
Stadshypotek	651556	4,98%	2017-09-01	513 253	100 100
				10 908 509	393 928

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**10 514 581**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	8 938 869

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**393 928**	**393 928**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	13 035	5 467
Arbetsgivaravgifter	13 651	5 726
Ovriga kortfristiga skulder	3 675	0
	30 361	**11 193**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 940	15 397
Övriga upplupna kostnader	68 317	217 952
Förutbetalda hyror och avgifter	263 853	266 851
	347 110	**500 200**

Göteborg 29/3 2016

Lotta Wibell-Samuelsson

Carina Hedlund

Ellen Jingrot

Lotta Parment

Rasmus Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har 16-04-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Maria Claesson
Av föreningen vald revisor

Susanne Larsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Org Nr: 757200-8857

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Kärralund i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8857

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Kärralund i Göteborg för år 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 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 2015-12-31 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 Kärralund i Göteborg för 2015.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 4/4 2016

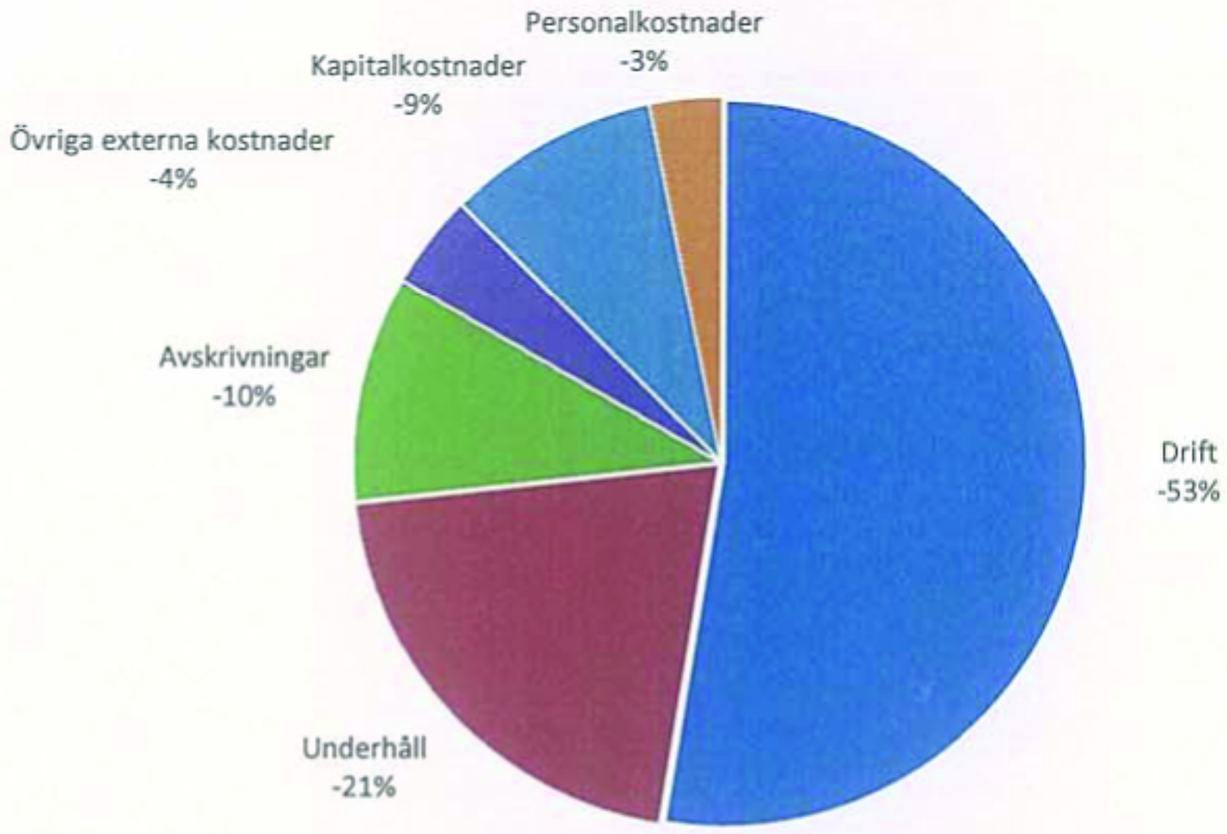
Maria Claesson
Av föreningen vald revisor

Susanne Larsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

Org Nr: 757200-8857

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

