

Årsredovisning 2009

HSB Bostadsrättsförening

Keillers Damm i Göteborg



**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Keillers Damm i Göteborg**

Org. nr: 716447-6413

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009.01.01 – 2009.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖR

HSB Bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg

Det goda boendet

Även under 2009 har tyvärr inte någon fritidverksamhet förekommit. Styrelsen har under 2009 och även under tidigare år varit i kontakt med en del andra föreningar men har inte fått några "bra" idéer. Det måste ju passa till vår förening.

TRYGGHETSRADET i Gunnared har fortsatt sin verksamhet även under 2009 och vår representant har deltagit. De goda kontakterna med andra fastighetsägare och andra myndigheter har fortsatt såsom tidigare år. Vår representant i trygghetsrådet har tillvaratagit föreningens intresse och följer upp all information som kommer från rådet.

Under de senaste 2 åren har föreningen (med Niklas Solberg som ombud) arbetat en hel del med brandskyddet i fastigheten. Räddningstjänsten har varit här och gått igenom alla våra utrymmen (även uthyrd lokal till Gårdstensbostäder). Föreningen fick mycket beröm av Räddningstjänsten för ordningen och att det var rent och snyggt. De var även mycket nöjda med brandsäkerheten.

Endast 2 påpekanden hade dom och nr 1 var att det **inte** får finnas föremål som kan vara till hinder vid eventuell brand och utrymning och det var mattor, barnvagnar, skor, lådor, kartongen m m utanför lägenhetsdörren. Styrelsen måste arbeta med "dörrknackning" för att få de boende att bättra sig.

Nr 2 var att branddörrarna till trapphusen på 1a och 2a skulle ha brandisolering. Detta är färdigställt under 2009.

Viktiga händelser under året

Ett mycket stort arbete beträffande upprustning av vår gård genomfördes under senare delen av 2008 och färdigställdes under våren 2009 med anledning av växtbeståndet som planterades under våren. Tyvärr försvann en del av växtligheten (tydligt till människor som har egna planteringar någon annanstans). När det började blomma var gården väldigt fin och rabatterna rensades vid flera tillfällen både av fastighetsskötseln och av våra egna boende i föreningen.

Inköp av nya garageportar har gjorts och blivit installerade under hösten 2008. Besiktningen gjordes under våren 2009 med en del justeringar.

Nytt låssystem påbörjades under senare delen av 2008 och blev färdigställt under våren 2009. Efter införandet har vi inte haft lika mycket nedskräpning i våra entréer och trapphus då de boende endast kan komma in i sin egen entré. Även nytt bokningssystem till tvättstugan har införts under våren 2009. Detta har lett till mycket färre "vandaliseringar" och bättre städning i tvättstugan. Detta har också stärkt vår trygghet i föreningen.

NH

Föreningens fastigheter

Består av ett hus med 108 lägenheter med gatuadresserna Saffransgatan 1a-2c.

Föreningens 108 bostäder fördelar sig enligt följande: 6 st 1 r o k
30 st 2 r o k
46 st 3 r o k
24 st 4 r o k
2 st 5 r o k

Föreningen har två lokaler. En är uthyrd till Bostads AB Gårdsten och den andra används som föreningslokal.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Fastighetsservice, HSB Göteborg.

Underhåll, reparationer och investeringar

Under året har periodiskt/planerat underhåll gjorts enligt underhållsplan. En del underhåll och reparationer har blivit något förändrade och har då lagts under "Viktiga händelser under året" (se ovan)

Arbetet med underhållsplanen fortsätter som vanligt vilket betyder att den uppdateras varje år med tillägg för nya underhåll eller objekt när så erfordras.

FÖRENINGSLOKALEN

Föreningslokalen hyrs enbart ut till lägenhetsinnehavarna i föreningen. Under 2009 har föreningslokalen varit uthyrd 25 gånger där lägenhetsinnehavare har haft olika tillställningar och fester. De betalar 300 per gång och lokalen kan hyras från fredag till söndag. Beställaren har kontaktat uthyrningsansvarig för utlämnande av nyckel. Detta har fungerat bra. Enda bekymret har varit att lokalen inte alltid har varit ordentligt städad men efter kontakt med den som har hyrt den har även detta ordnat upp sig.

BASTUN

Bastun hyrs ut till lägenhetsinnehavarna i föreningen till en kostnad av 40 kronor per månad. Under våren 2010 kommer representanter för styrelsen att kontakta samtliga som har tillgång till bastun då det under året har varit problem med rengöringen av hela bastuutrymmet.

Förväntad framtida utveckling

Att bibehålla den standard som är föreningens måtto. Vi vill naturligtvis att samtliga boende skall trivas och att den goda standarden på vårt hus skall bestå.

24

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 27 maj 2009. I stämman deltog 12 medlemmar varav 11 röstberättigade. 1 fullmakt.

Stämman beslutade att höja styrelsens fasta arvode till 40 000:-. Revisorns arvode bestämdes till 2 000:-. Valberedningen får 1 000:- /person. Ersättning för bevistat styrelsemöte är oförändrat (500:-/möte)

Principer för andra ekonomiska ersättningar:

för utfört arbete på styrelsens uppdrag beslutar stämman att utge 150 :- /tim som utförts av person som ej tillhör styrelsen.

Ersättning för förlorad arbetsförtjänst, parkeringskostnad och milersättning (enl. skatteverkets normer) ersätts enligt inskickat/de underlagen.

Minst hälften av styrelsemötena måste bevistas för att få den fasta ersättningen

Efter stämman bjöds på kaffe, te och dricka med tilltugg och närvarolotteri.

Ägarförhållanden

Föreningen hade vid årets slut 133 medlemmar.

Överlåtna lägenheter under året har varit 8 st.

Vid årsskiftet fanns inga osålda lägenheter.

Styrelsens sammansättning

Helena Forsberg	ordförande
Sivbritt Eliasson	vice ordförande
Eija Jurvelin	ledamot
Andom Negash	ledamot
Kjell Sandberg	utsedd av HSB Göteborg
Ann Marie Andersson	ledamot
Sami Huhtala	ledamot
Niklas Solberg	ledamot (tidigare ersättare)
Vincent Meseberg	ledamot (tidigare ersättare)

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att låta samtliga 2 suppleanter (ersättare) gå upp som ordinarie ledamöter på 1 år.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:

Helena Forsberg, Eija Jurvelin, Andom Negash, Niklas Solberg och Vincent Meseberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden och diverse kontaktmöten.

LH

Firmatecknare har varit Helena Forsberg, Sivbritt Eliasson, Andom Negash och Sami Huhtala, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Sven-Olof Wedin med Mulugeta Kelati som revisorsuppleant, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit ordföranden med hela styrelsen som suppleant, valda av stämman.

Valberedningen

Under stämman fick mötet inte någon som var villig att ställa upp till valberedning varför styrelsen till nästa stämma får arbeta med att få till en sådan. Stämman beslutade att Sivbritt Eliasson skulle vara sammankallande för eventuella kandidater. Detta gällde även under föregående år.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	6 381	6 555	6 579	6 556	6 504
Resultat efter finansiella poster	729	-403	751	1 064	546
Balansomslutning	61 450	61 180	63 151	62 681	61 699
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	636	636	624	624	624
Fond för yttre underhåll	5 161	2 610	2 196	1 973	2 235

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret förblev avgifterna oförändrade och uppgår därefter i genomsnitt till 636 kr/m².

Resultat 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.

NA

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.

Balanserat resultat	758 868
Årets resultat	<u>728 756</u>
	1 487 625

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-599 262
Avsättning till underhållsfond	810 000
Balanserat resultat	<u>1 276 887</u>
	1 487 625

124



Org Nr: 716447-6413

HSB Brf Keillers Damm i Göteborg

Resultaträkning	2009-01-01		2008-01-01
	2009-12-31		2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 381 289	6 555 313
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 129 180	-3 165 855
Planerat underhåll		-599 262	-1 717 715
Fastighetsskatt/avgift		-163 356	-155 580
Avskrivningar	Not 3	-311 028	-307 359
Summa fastighetskostnader		-4 202 826	-5 346 509
Rörelseresultat		2 178 463	1 208 804
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	100 634	249 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 550 341	-1 861 383
Summa finansiella poster		-1 449 707	-1 611 853
Årets resultat		728 756	-403 049
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-810 000	-769 000
Disposition underhållsfond		599 262	1 717 715
Extra avsättning till underhållsfond		0	-3 500 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-210 738	-2 551 285
Resultat efter fondförändring		518 018	-2 954 334

NH

**HSB Brf Keillers Damm i Göteborg****Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Inventarier

Not 6	54 444 788	54 750 788
Not 7	2 000	7 028
	<u>54 446 788</u>	<u>54 757 816</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>54 447 288</u>	<u>54 758 316</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	58 608	44 106
	2 788 777	2 301 897
Not 9	257 536	253 858
Not 10	<u>397 610</u>	<u>312 467</u>
	<u>3 502 532</u>	<u>2 912 327</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	3 500 000	3 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Affärskonto, Handelsbanken

<u>0</u>	<u>8 950</u>
0	8 950

Summa omsättningstillgångar

<u>7 002 532</u>	<u>6 421 277</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>61 449 820</u>	<u>61 179 594</u>
-------------------	-------------------

N4

**HSB Brf Keillers Damm i Göteborg****Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

16 398 756

16 398 756

Underhållsfond

5 160 792

2 609 507

21 559 548

19 008 263

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

758 868

3 713 203

Årets resultat

728 756

-403 049

1 487 625

3 310 154

Summa eget kapital

23 047 173

22 318 417

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

36 696 110

36 989 336

36 696 110

36 989 336

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

296 076

299 876

Leverantörsskulder

542 851

699 231

Övriga skulder

Not 15

37 297

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

830 313

872 735

1 706 537

1 871 842

Summa skulder

38 402 647

38 861 178

Summa eget kapital och skulder**61 449 820****61 179 594****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

77 347 000

77 347 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

1 293 139

1 369 206

MH

**HSB Brf Keillers Damm i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde* och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,48 % av anskaffningsvärdet.

* Anskaffningsvärdet är reducerat med nedskrivningar som gjordes i slutet av 1990-talet.

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 3 656 693 kr (3 755 873 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	40 004	25 160
Sammanträdesersättningar	36 500	57 800
Revisorsarvode	2 000	4 000
Löner och andra ersättningar	0	7 010
Sociala kostnader	11 251	12 091
	89 755	106 061

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MH



HSB Brf Keillers Damm i Göteborg

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Arsavgifter	5 903 688	5 903 688
	Hyror	388 175	342 300
	Övriga intäkter	89 426	309 325
		6 381 289	6 555 313
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	89 755	108 249
	Fastighetsskötsel och lokalvård	606 085	612 373
	Reparationer	319 718	176 486
	El	291 352	290 902
	Uppvärmning	756 289	1 014 184
	Vatten	253 897	187 120
	Sophämtning	174 412	185 172
	Övriga avgifter	133 247	151 644
	Förvaltningsarvoden	253 984	213 234
	Tomträttsavgäld	82 000	82 000
	Övriga driftskostnader	168 441	144 492
		3 129 180	3 165 855
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	306 000	300 000
	Inventarier	5 028	7 359
		311 028	307 359
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	5 993	0
	Ränteintäkter skattekonto	1 454	5 626
	Övriga ränteintäkter	93 187	243 904
		100 634	249 530
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 550 057	1 857 201
	Räntekostnader kortfristiga skulder	284	4 182
		1 550 341	1 861 383

NH



HSB Brf Keillers Damm i Göteborg

Noter	2009-12-31	2008-12-31		
Not 6 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	90 995 237	90 995 237		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 995 237	90 995 237		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 920 833	-8 620 833		
Årets avskrivningar	-306 000	-300 000		
Utgående avskrivningar	-9 226 833	-8 920 833		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-27 323 616	-27 323 616		
Utgående nedskrivningar	-27 323 616	-27 323 616		
Bokfört värde	54 444 788	54 750 788		
Taxeringsvärde för Gårdsten 3:12				
Byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000		
Byggnad - lokaler	1 499 000	1 499 000		
	37 499 000	37 499 000		
Mark - bostäder	7 400 000	7 400 000		
Mark - lokaler	1 099 000	1 099 000		
	8 499 000	8 499 000		
Taxeringsvärde totalt	45 998 000	45 998 000		
Not 7 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	420 692	420 692		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	420 692	420 692		
Ingående avskrivningar	-413 664	-406 305		
Årets avskrivningar	-5 028	-7 359		
Utgående avskrivningar	-418 692	-413 664		
Bokfört värde	2 000	7 028		
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper				
1 andel i HSB Göteborg ek.fören.	500	500		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattefordringar	209 643	217 419		
Skattekonto	35 893	34 439		
Förskott 20-årskalas	10 000	0		
Handkassa	2 000	2 000		
	257 536	253 858		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	281 032	281 100		
Upplupna intäkter	116 578	31 367		
	397 610	312 467		
Not 11 Kortfristiga placeringar				
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	3 500 000	3 500 000		
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 398 756	2 609 507	3 713 203	-403 049
Vinstdisp enl. stämmobeslut		2 551 285	-2 954 334	403 049
Årets resultat				728 756
Belopp vid årets slut	16 398 756	5 160 792	758 869	728 756

101

**HSB Brf Keillers Damm i Göteborg****Noter** **2009-12-31** **2008-12-31****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	12-38964-676322	5,29%	2011-03-01	7 284 540	74 144
Stadshypotek	12-38964-712343	4,52%	2010-12-01	7 201 848	42 888
Stadshypotek	12-38964-713539	4,52%	2010-12-01	5 627 448	56 844
Stadshypotek	12-38964-728032	4,06%	2014-03-01	7 165 850	72 200
Stadshypotek	38964455617	2,00%	2010-01-15	9 712 500	50 000
				36 992 186	296 076

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 696 110**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **35 511 806****Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **296 076** **299 876****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	23 546	0
Arbetsgivaravgifter	13 751	0
	37 297	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	120 869	159 430
Övriga upplupna kostnader	224 877	286 016
Förutbetalda hyror och avgifter	484 567	427 289
	830 313	872 735

Göteborg 20 / 4 2010
Anne Marie Andersson
Eija Jurvelin
Helena Forsberg
Kjell Sandberg
Negash Andom
Sivbritt Eliasson
Sami Huttala
Niklas Solberg
Vincent MesebergVår revisionsberättelse har 10-04-25 avgivits beträffande denna årsredovisning
Sven-Olof Widén
Av föreningen vald revisor
Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Keillers Damm i Göteborg

Organisationsnummer 716447-6413

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Keillers Damm 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.

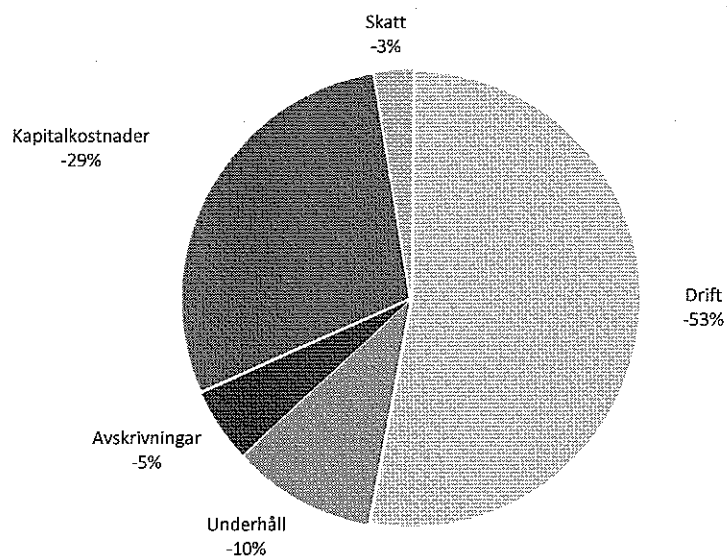
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 25/4 2010

Sven-Olof Widén
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

