



Årsredovisning 2009

Brf Bredared



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Bredared i Borås (716409-7771) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastigheter Bredared 1:61 i Borås bebyggdes år 1982.

På fastigheterna finns 7 st bostadshus med adresserna:
Inägovägen 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 A – D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken uppdaterats 2009

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8 st	2 rok	508,0 m ²
		10 st	3 rok	775,0 m ²
		10 st	4 rok	935,0 m ²
		<hr/>		2218,0 m ²
		28 st		
Lokaler	Hyresrätt	1 st		
		16 st		
		17 st		
<hr/>				
P-platser	Hyresrätt			
		17 st		
<hr/>				
Totalt		45 st		2218,0 m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	1 542	1 508	1 523	1 503	1 503
Resultat efter finansiella poster	213	- 383	210	-197	220
Balansomslutning	8 427	8 528	8 964	8 939	9 262
Fond för yttre underhåll	0	73	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	683	663	663	663	663

NH

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-26. I stämman deltog 18 medlemmar. 2 extra föreningsstämmor har hållits. 2009.06.10 beslut angående kollektivt bostadsrättstillägg och 2009.12.12.beslut angående styrelseledamot, arvoden och uppsägning av avtal.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse samt suppleanter

Janet Martinsson	ordförande
Daniel Grindemark	vice ordförande t o m 2009.08.31 avflyttad
Jan Karlsson	vice ordförande fr o m 2009.12.12
Inger Larsson	sekreterare
Tomas Tellnor	ledamot
Wenche Persson	ledamot
Birgit Samuelsson	ledamot
René Oliva	ledamot utsedd av HSB Göta
Henrik Billixin	suppleant t o m 2009.12.12
Jan Karlsson	suppleant t o m 2009.12.12 därefter ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inger Larsson och Wenche Persson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Janet Martinsson, Inger Larsson, Tomas Tellnor och René Oliva, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Tomas Tellnor..

Revisorer

Revisor har varit Lennart Andersson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Borås

Föreningens representant har varit Janet Martinsson med Daniel Grindmark som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:

- Lagt nya balkong och loftgångsgolv.
- Ny klätterställning har satts upp.
- Några stora rötter har tagits bort.
- Asflatering av ett hörn vid förråd 11 har utförts.

Aktiviteter

Vår och höststädning, midsommarfest och glöggfest på dagis. Promenad och boule för "våra" SPF:are med efterföljande fika.

NH LJ

Avgifter

Avgifterna höjdes fr o m 2009-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2010 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 682,91 kr/kvm bostadslågenhetsyta.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2010

Budgeten visar på ett underskott på 67 500 kr efter att 545 000 kr reserverats för 2010 års behov av underhållsfondering vilket avviker mot antagen underhållsplan med – 200 000 kr.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:
Nya plast tak över loftgångarna eventuellt även över balkonger.
Renovering av förråd utvändigt.
Bygga nytt förråd för trädgårdstraktor.
Byte av någon varmvattenberedare.
Åtgärda grunden på förråden.
Dränering runt husen.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget/ underhållsplan.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	31 227
Årets resultat	<u>213 099</u>
	244 326

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	394 100	enligt budget/underhållsplan
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 255 905	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>106 131</u>	
	244 326	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 138 196 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

DK

RESULTATRÄKNING	NOT	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning	1	1 542 448	1 507 750
Fastighetskostnader			
Drift	2	-535 797	-505 557
Genomfört underhåll		-255 905	-833 432
Fastighetsskatt		-23 872	-23 872
Avskrivningar	3	-225 598	-217 451
		<u>-1 041 172</u>	<u>-1 580 312</u>
Rörelseresultat		501 276	-72 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	2 955	11 094
Räntekostnader	5	-291 131	-321 621
		<u>-288 177</u>	<u>-310 527</u>
Resultat efter finansiella poster		213 099	-383 090
ÅRETS RESULTAT		213 099	-383 090

UH 2

BALANSRÄKNING **NOT** **2009-12-31** **2008-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	7 547 352	7 768 150
Inventarier	7	0	4 800
		<u>7 547 352</u>	<u>7 772 950</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Göta		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar **7 547 852** **7 773 450**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 354	0
Avräkning med HSB Göta		613 519	493 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 055	61 146
		<u>678 928</u>	<u>554 610</u>

Kortfristiga placeringar **9** **200 000** **200 000**

Summa omsättningstillgångar **878 928** **754 610**

SUMMA TILLGÅNGAR **8 426 780** **8 528 060**

Y.H. K

BALANSRÄKNING NOT 2009-12-31 2008-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		615 000	615 000
Fond för yttre underhåll		1	73 444
		<u>615 001</u>	<u>688 444</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		31 227	340 874
Årets resultat		213 099	-383 090
		<u>244 326</u>	<u>-42 216</u>
Summa eget kapital		859 327	646 228
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>7 089 427</u>	<u>7 285 987</u>
		7 089 427	7 285 987
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	196 566	195 622
Leverantörsskulder		77 131	85 227
Fond för inre underhåll	12	11 815	12 282
Skatteskulder		1 540	1 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	190 974	301 173
		<u>478 026</u>	<u>595 845</u>
Summa skulder		7 567 453	7 881 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 426 780	8 528 060

POSTER INOM LINJEN

<i>Ställda säkerheter</i>	14	9 335 000	9 335 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	15	0	12 717

UH

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 50-årig progressiv avskrivningsplan som sträcker sig till år 2031 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2,17 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 5 år och som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker enligt rak avskrivningsplan på 3 år och 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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Statlig inkomstskatt

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas från och med räkenskapsåret 2007 för ränteintäkter och övriga kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3 %.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	10 026 130	10 029 084

KH

NOTER

2009

2008

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	1 514 781	1 470 672
Hyror lokaler, bostäder och övriga objekt	5 132	5 132
Hyror garage och p-platser	19 200	19 200
Övriga intäkter	9 935	25 620
Brutto	1 549 048	1 520 624
Avgiftsbortfall	0	-7 174
Hysesbortfall	-6 600	-5 700
	1 542 448	1 507 750

Not 2 Drift

Fastighetsskötsel, material fast.skötseln och sotning	174 803	166 479
Reparationer	54 263	38 337
El	46 731	42 881
Vatten	49 846	47 813
Sophämtning	56 918	54 034
Fastighetsförsäkring	12 820	11 654
Kabel-TV	10 941	10 829
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader *	28 655	29 083
Förvaltningskostnader	100 821	104 448
	535 797	505 557

*** Specifikation av löner, arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

Förtroendevalda

Styrelsearvode	4 100	5 000
Vicevärdsarvode	16 000	16 000
Föreningsvald revisor	2 900	2 225
Sociala kostnader	5 655	5 858
Summa arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	28 655	29 083

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	211 817	203 670
Ombyggnader	8 981	8 981
Inventarier	4 800	4 800
	225 598	217 451

Not 4 Ränteintäkter

Ränteintäkter	2 954	11 012
Ränteintäkter skattekonto	1	82
	2 955	11 094

Not 5 Räntekostnader

Räntekostnader långfristiga skulder	291 125	321 621
Övriga finansiella kostnader	6	0
	291 131	321 621

MT

NOTER

2009

2008

Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Bredared 1:61.

Byggnader

Ingående och utgående anskaffningsvärden	9 719 687	9 719 687
Ingående avskrivningar	-2 269 500	-2 065 830
Årets avskrivning	-211 817	-203 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 481 317	-2 269 500
Utgående planenligt restvärde byggnader	7 238 370	7 450 187

Ombyggnader

Ingående och utgående anskaffningsvärden	44 906	44 906
Ingående avskrivningar	-26 943	-17 962
Årets avskrivning	-8 981	-8 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 924	-26 943
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	8 982	17 963

Mark

Ingående och utgående anskaffningsvärden	300 000	300 000
Totalt bokfört värde byggnader och mark	7 547 352	7 768 150

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till: 5 968 000 kr
Värdeår: 1982

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt	Totalt föreg. år
Bostäder / hyreshus	5 200 000	768 000	5 968 000	5 968 000
	5 200 000	768 000	5 968 000	5 968 000

Not 7 Inventarier

Ingående anskaffningsvärden	14 400	14 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 400	14 400
Ingående avskrivningar	-9 600	-4 800
Årets avskrivningar	-4 800	-4 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 400	-9 600
Utgående planenligt restvärde inventarier	0	4 800

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Revers-Specialinlåning HSB Göta	250	2 425
Fastighetsskötsel	43 308	43 328
Fastighetsförsäkring	13 985	11 926
Kabel-TV	3 512	3 467
	61 055	61 146

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<u>Ränta</u>		
Revers-Specialinlåning HSB Göta	0,50%	200 000	200 000

MH

NOTER

2009

2008

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg.</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Balans.resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	615 000	0	73 444	340 874	-383 090
Vinstdisposition enl stämmobeslut:					
Reservering till fond för yttre underhåll			387 425		-387 425
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-460 868		460 868
Överföring till balanserat resultat				-309 647	309 647
Årets resultat					213 099
Belopp vid årets slut	615 000	0	1	31 227	213 099

Föreningen äger följande bostadsrättslägenheter:

Nr	Bokfört värde	Grundavgift
15	28 000	28 000
16	23 000	23 000
	51 000	51 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Räntesats</i>		
Spintab	3 månader	1,70%	2 585 000	6 028 866
Spintab	2012-09-25	3,26%	1 950 000	
Spintab	2015-09-25	4,42%	1 950 000	
Spintab	2015-11-10	4,22%	482 677	498 293
Swedbank Sjuhärads AB	rörligt	2,85%	318 316	954 450
			7 285 993	7 481 609
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder			-196 566	-195 622
Summa långfristiga skulder			7 089 427	7 285 987
Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr:			6 303 163	6 503 499

Not 12 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets början	12 282	17 891
Uttag under året	-467	-5 609
Belopp vid årets slut	11 815	12 282

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	21 013	23 155
Upplupna arvoden	2 600	2 200
Löpande reparationer	0	866
Underhåll periodiskt	0	117 990
El-avgifter	8 577	8 114
Förbrukningsmaterial	0	0
Vattenavgifter	8 299	9 380
Arvode BoRevision	6 800	6 600
Förskottsbetalda avgifter och hyror	143 685	132 868
	190 974	301 173

Not 14 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev	9 335 000	9 335 000
	9 335 000	9 335 000

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare

Not 15 Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld HSB Göta	0	12 717
	0	12 717

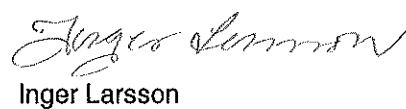
104

UNDERSKRIFTER

Borås 2010-03-03

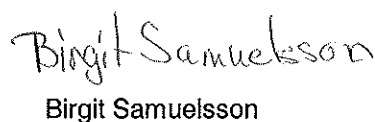

Janet Martinsson


Jan Karlsson


Inger Larsson

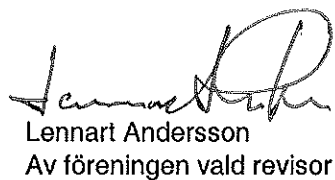

Tomas Tellnor


Wenche Persson


Birgit Samuelsson


René Oliva

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-03-16


Lennart Andersson
Av föreningen vald revisor


Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bredared i Borås Org.nr 716409-7771

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Bredared i Borås 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 revisions sed 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.

Borås 2010-12-16.



Lennart Andersson
Vald vid föreningsstämman



Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor