



Styrelsen för
HSB BRF BREDARED I BORÅS

Org.nr: 716409-7771

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Bredared i Borås (716409-7771) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

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. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken uppdaterats 2010.

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
		28 st		2218,0 m ²
Lokaler	Hysesrätt	1 st		
P-platser	Hysesrätt	16 st		
		17 st		
Totalt		45 st		2218,0 m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 541	1 542	1 508	1 523	1 503
Resultat efter finansiella poster	-92	213	- 383	210	-197
Balansomslutning	8 368	8 427	8 528	8 964	8 939
Fond för yttre underhåll	138	0	73	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	683	683	663	663	663

ll
M

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-25. I stämman deltog 21 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2010-10-12 angående fiberkabel. I stämman deltog 15 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar varav HSB Göta utgör en.
Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Janet Martinsson	ordförande
Jan Karlsson	vice ordförande
Inger Larsson	sekreterare
Tomas Tellnor	ledamot
Birgit Samuelsson	ledamot
Ann-Charlotte Rydén	ledamot
René Oliva	ledamot utsedd av HSB Göta
Katriina Byström	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Janet Martinsson, Tomas Tellnor, Birgit Samuelsson och Jan Karlsson.

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 revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Borås

Föreningens representant har varit Ann-Charlotte Rydén med Janet Martinsson som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

pt. *pt*

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:
En del köksfläktar samt varmvattenberedare har bytts ut.
Parkeringsrutor har målats.
Socklarna på förråden har renoverats.
Bytt uttag för motorvärmare.
Lagt nytt plasttak över loftgångarna och balkongerna.
Nya ytterbelysningsarmaturer på stolpar har satts upp.
Byte av fasad på förråd har påbörjats.
Inkoppling av fiberkabel.
Del av ombyggnad till lägenheter 7 C och 7D.

Aktiviteter

Vår och höststädning, midsommarfest och julbuffé. Promenad för SPF:are som bor i området med efterföljande fika.

Avgifter

Avgifterna har ej höjts under verksamhetsåret. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2011 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 682,91 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Övrigt

Daghemmet ombyggt till 2 lägenheter.
Skötselavtalet med HSB Service avslutas 2010-12-31. Därefter tar föreningen själva över skötseln.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2011

Budgeten visar på ett underskott på 900 kr efter att 420 000 kr reserverats för 2011 års behov av underhållsfondering vilket avviker mot antagen underhållsplan med + 138 000 kr.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:
Byte av fläktarna på hustaken.
Asfaltering av gångarna inom området.
Byte av fasader på förråden.
Byte av dörrarna på förråden.
Målning av fönstren.
Byte av ytterdörrar till lägenheterna.
Byte av element i tvättstugan.

MA

EW

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget men avviker från underhållsplanen med - 200 000 kr.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	106 131
Årets resultat	<u>-92 323</u>
	13 808

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	545 000	enligt budget
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 496 782	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>-34 410</u>	
	13 808	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 186 414 kr.

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

JK

**HSB BRF BREDARED I BORÅS, 716409-7771**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 540 644	1 542 448
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-651 398	-535 797
Genomfört underhåll		-496 782	-255 905
Fastighetsskatt/avgift	Not 3	-26 496	-23 872
Avskrivningar	Not 4	-229 271	-225 598
Summa fastighetskostnader		<u>-1 403 947</u>	<u>-1 041 172</u>
Rörelseresultat		136 697	501 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 078	2 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-231 099	-291 131
Summa finansiella poster		<u>-229 020</u>	<u>-288 177</u>
Årets resultat		-92 323	213 099

* Mv

**HSB BRF BREDARED I BORÅS, 716409-7771****Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 7 018 081 7 247 352

Mark

300 000 300 000

Pågående nyanläggning

Not 8 214 682 0

7 532 763 7 547 352*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9 500 500

500 500**Summa anläggningstillgångar****7 533 263** **7 547 852****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 4 354

Avräkningskonto HSB Göta

587 068 613 519

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 47 193 61 055

634 261 678 928

Kortfristiga placeringar

Not 11 200 000 200 000

Summa omsättningstillgångar**834 261** **878 928****Summa tillgångar****8 367 523** **8 426 780**M
W

**HSB BRF BREDARED I BORÅS, 716409-7771****Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital		Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	633 500		615 000
Fond för yttre underhåll	138 196		1
	<u>771 696</u>		<u>615 001</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	106 131		31 227
Årets resultat	-92 323		213 099
	<u>13 808</u>		<u>244 326</u>
Summa eget kapital	785 504		859 327

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>7 011 883</u>	<u>7 089 427</u>
		7 011 883	7 089 427
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	137 556	196 566
Leverantörsskulder		245 990	77 131
Skatteskulder		3 048	1 540
Fond för inre underhåll		11 208	11 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>172 335</u>	<u>190 974</u>
		570 137	478 026

Summa skulder		7 582 020	7 567 453
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		8 367 523	8 426 780
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		9 335 000	9 335 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

M#

MW

**HSB BRF BREDARED I BORÅS, 716409-7771****Redovisningsprinciper m.m.**

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

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 2,26 % 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.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 026 130 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.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	3 800	4 100
Vicevärdsarvode	16 000	16 000
Revisorsarvode	3 500	2 900
Löner och andra ersättningar	5 500	0
Sociala kostnader	7 438	5 655
	<u>36 238</u>	<u>28 655</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

hsw

MT



HSB BRF BREDARED I BORÅS, 716409-7771

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 514 781	1 514 781
Hyror	24 332	24 332
Övriga intäkter	10 031	9 935
Bruttoomsättning	1 549 144	1 549 048
Hyresbortfall	-8 500	-6 600
	1 540 644	1 542 448
Not 2 Drift		
Personalkostnader	39 007	28 655
Fastighetsskötsel och lokalvård	185 387	174 803
Reparationer	25 125	54 263
El	54 379	46 731
Vatten	43 027	49 846
Sophämtning	42 190	56 918
Övriga avgifter	25 036	23 761
Förvaltningsarvoden	48 714	45 144
Övriga driftskostnader	188 533	55 677
	651 398	535 797
Not 3 Fastighetsskatt/avgift		
Fastighetsskatt/avgift	26 496	23 872
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	229 271	220 798
Inventarier	0	4 800
	229 271	225 598
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 078	2 954
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	2 078	2 955
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	230 879	291 125
Övriga finansiella kostnader	220	6
	231 099	291 131

W

**HSB BRF BREDARED I BORÅS, 716409-7771**

Noter	2010-12-31	2009-12-31			
Not 7 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	9 719 687	9 719 687			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 719 687	9 719 687			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 481 317	-2 269 500			
Årets avskrivningar	-220 289	-211 817			
Utgående avskrivningar	-2 701 606	-2 481 317			
Utgående planenligt restvärde byggnader	7 018 081	7 238 370			
Ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	44 906	44 906			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 906	44 906			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 924	-26 943			
Årets avskrivningar	-8 982	-8 981			
Utgående avskrivningar	-44 906	-35 924			
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	0	8 982			
Mark					
Ingående och utgående anskaffningsvärde	300 000	300 000			
Totalt bokfört värde byggnader och mark	7 318 081	7 547 352			
Taxeringsvärde för Bredared 1:61					
Byggnad - bostäder	5 600 000	5 200 000			
	5 600 000	5 200 000			
Mark - bostäder	1 024 000	768 000			
	1 024 000	768 000			
Taxeringsvärde totalt	6 624 000	5 968 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Indragning av fiberkabel för TV	214 682	0			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	46 718	60 805			
Upplupna intäkter	475	250			
	47 193	61 055			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Göta ek. för.	200 000	200 000			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	615 000	0	1	31 227	213 099
Avyttring av lägenheter	18 500			0	
Vinstdisp enl. stämmobeslut:					
Reservering till yttre underhåll			394 100		-394 100
Ianspråkt. från yttre underhåll			-255 905		255 905
Överföring till balans. resultat				74 904	-74 904
Årets resultat					-92 323
Belopp vid årets slut	633 500	0	138 196	106 131	-92 323

**HSB BRF BREDARED I BORÅS, 716409-7771**

Noter

2010-12-31

2009-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparb Sjul	795516497-0	4,30%	2011-01-22	198 316	120 000
Swedbank Hypotek	2758984021	3,26%	2012-09-11	1 950 000	0
Swedbank Hypotek	2758984013	4,42%	2015-09-11	1 950 000	0
Swedbank Hypotek	852717776	2,42%	2011-03-28	2 585 000	0
Swedbank Hypotek	2651924447	4,22%	2015-11-10	466 123	17 556
				7 149 439	137 556

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 011 883

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 461 659

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

137 556**196 566****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Övriga upplupna kostnader

55 806

47 289

Förutbetalda hyror och avgifter

116 529

143 685

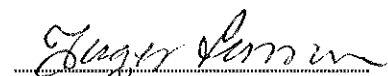
172 335**190 974**

Borås

2011



 ANN-CHARLOTTE RYDEN



 BIRGIT SAMUELSSON


 INGER LARSSON


 JAN KARLSSON

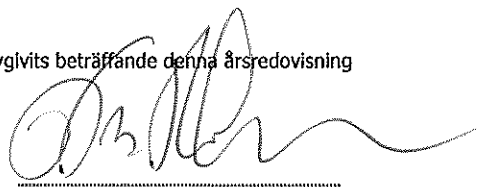

 JANET MARTINSSON


 RENÉ OLIVA


 TOMAS TELLNOR

Vår revisionsberättelse har 11 - 09-07 avgivits beträffande denna årsredovisning


 LENNART ANDERSSON


 Niklas Holmström

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF BREDARED I BORÅS

Organisationsnummer 716409-7771

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF BREDARED I BORÅS för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

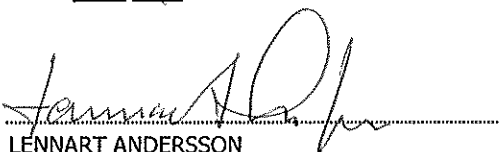
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd 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.

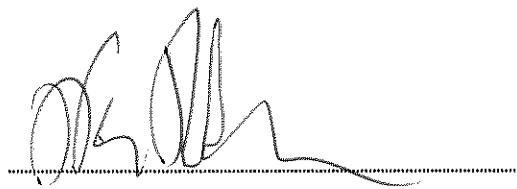
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Borås 7/4 2011


LENNART ANDERSSON

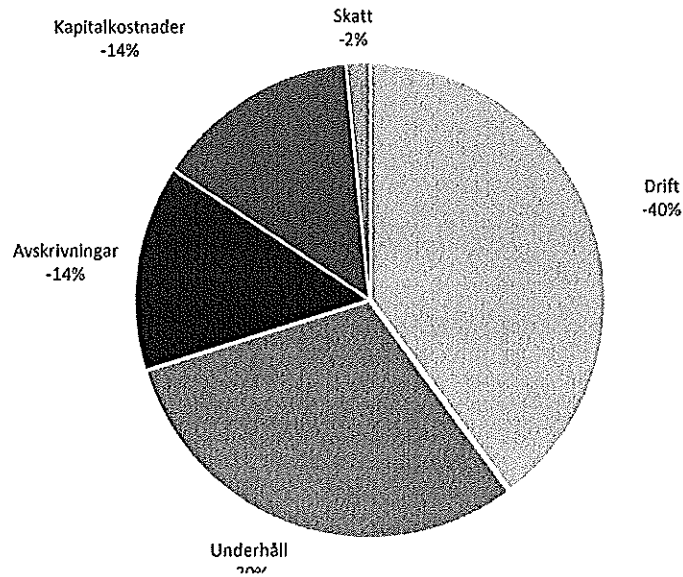
Av föreningen vald revisor


Niklas Holmström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

