

Org.nr: 769000-0877



# ÅRSREDOVISNING 2008

HSBs brf Gräshoppan  
i Lidköping



Nordvästra Götaland

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening **Gräshoppan** i Lidköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31, föreningens 31:a verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2003 års normalstadgar för HSBs bostadsrättsföreningar.

#### Fastigheter

På fastigheten, som färdigställdes 1980, finns 120 st radhuslägenheter, 1 st kvartershus samt 18 st radgarage.

#### Fastighetsbeteckning

Gräshoppan 77

#### Adress

Annagatan och Magdalenagatan, Lidköping

#### Antal objekt

118 st bostäder om 11.312 m<sup>2</sup>

2 st lokaler om 472 m<sup>2</sup>

123 st garage

75 st parkeringsplatser

#### Lgh fördelning

17 st 2 rum och kök

42 st 3 rum och kök

46 st 4 rum och kök

13 st 5 rum och kök

1 st lokal Daghemmet "Gräshoppan" 248 m<sup>2</sup>

1 st lokal Ungdomshemmet "Annahemmet" 224 m<sup>2</sup>

#### Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB Försäkring AB, förs.nr 377881-2.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning. Nytt avtal gällande administrativ förvaltning har tecknats med HSB fr o m 2009 01 01.

Föreningen har underhållsplan för åren 2005-2010. Planerat underhåll uppgår per år till ca 250.000 – 300.000. Målning och snickeriarbeten utförs i egen regi.

#### Besiktning

Styrelsens stadgeenliga besiktning har skett kontinuerligt under året.

## Resultat och ställning

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Nettoomsättning tkr	5 507	5 509	5 544	5 376	5 983
Rörelseresultat tkr	1 018	1 388	1 619	1 562	-375
Resultat efter finansiella poster tkr	-348	237	801	828	-1 312
Balansomslutning tkr	44 384	45 333	46 038	45 822	45 962
Avgifts- & hyresbortfall tkr	150	150	100	0	1
Genomsnittlig årsavgift bostäder per kvm	509	488	488	500	516
Fond för yttre underhåll tkr	8 059	8 074	7 310	6 510	7 585

## Väsentliga händelser under året

Lagstadgad energideklaration har beställts av HSB Nordvästra Götaland. Arbetet har påbörjats under hösten 2008 och kommer att färdigställas under våren 2009. Nedlagd kostnad under året är 7 500 kr.

Föreningens hemsida är nu klar. Den har adress [www.brfgrashoppan.se](http://www.brfgrashoppan.se)

## Underhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll skett:

Leverantör	Åtgärd	Kronor
Hisab	Inst. ytterbelysning	108 713,00
Nymans Måleri	Färg	95 629,00
Div. leverantörer	Renovering lekplats	188 604,00
Målningsarbete samt arbete med lekplats i egen regi		<u>355 000,00</u>
		747 946,00

Utvändig målning och byte fasadvirke och vindskivor samt rengöring av taken har skett i egen regi.

## Föreningsfrågor

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008 05 05.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Antal medlemmar i föreningen är 153 st, varav 152 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland. Under året har 8 st bostadsrätter överlåtit.

### Styrelsen samt suppleanter

Kjell Hedvall	ordförande
Henrik Åberg	vice ordförande
Agnete Fogelberg	sekreterare
Christer German	ledamot
Erling Joelsson	utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Kristina Ekelund	suppleant, studieorganisatör
Ing-Marie Leijon	suppleant
Berit Wahlström	suppleant, miljösamordnare
Erik Berggren	suppleant, utsedd av HSB Nordvästra Götaland



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Agnete Fogelberg och Christer German av ordinarie ledamöter. Avgående suppleanter är Berit Wahlström.

#### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Kjell Hedvall, Henrik Åberg, Agnete Fogelberg och Solveig Blom, två i förening.

#### **Vicevärd och anställda**

Föreningen har Martin Stenholm och Martin Edström anställda som fastighetskötare. Juan Pena har varit anställd som målare under säsongen.

#### **Revisor**

Revisorer har varit Anneli Scarlini med Christina Söderman som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

#### **Representanter i HSBs fullmäktige**

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Henrik Åberg och Christer German.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Anette Åberg, sammankallande samt Bengt Andersson.

#### **Förväntad framtida utveckling**

##### **Budget 2009**

Budgeten visar ett överskott på 40 384 kr efter att 150 000 kr reserverats för 2009 års underhållsåtgärder samt att 200 000 disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

##### **Framtida underhåll**

Inga stora underhållsåtgärder planeras. Vi förbättrar kontinuerligt.

##### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes 2009 01 01 med 5,0 % och därefter utgör den genomsnittliga årsavgiften per m<sup>2</sup> lägenhetsyta inkl värme utgör kronor 534,29.

##### **Slutord**

2008 har varit ett turbulent år med finanskris och oro på de flesta marknader. Vi har sett räntorna gå upp och senare falla. Föreningen är dock stabil och vi fortsätter att kontinuerligt förbättra inom området för allas trivsel. En större upprustning av lekplatserna påbörjades i slutet på året. Styrelsen upplever att vi har ett attraktivt bostadsområde. Vi vill tacka alla som verkat i positiv anda för föreningen under året.

## Förslag till resultatdisposition

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

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	328 328
Årets resultat	<u>-348 238</u>
	-19 910

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	140 000	enligt budget
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-747 946	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>588 036</u>	
	-19 910	

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 2007-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1	5 507 268	5 509 033
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-2 669 563	-3 054 168
Utfört underhåll		-747 946	-115 100
Fastighetsavgift / Fastighetsskatt		-193 480	-222 280
Avskrivningar	3	-878 283	-856 943
		<u>-4 489 272</u>	<u>-4 248 491</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 017 996</b>	<b>1 260 542</b>
<b>Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader</b>	4		
Övriga rörelseintäkter		0	127 500
		<u>0</u>	<u>127 500</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 017 996</b>	<b>1 388 042</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	5	263 982	180 465
Räntekostnader	6	-1 630 217	-1 331 065
		<u>-1 366 235</u>	<u>-1 150 600</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-348 238</b>	<b>237 442</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-348 238</b>	<b>237 442</b>

## BALANSRÄKNING

NOT 2008-12-31

2007-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	37 076 254	37 854 787
Inventarier	8	299 250	399 000
		<u>37 375 504</u>	<u>38 253 787</u>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andel HSB Nordvästra Götaland		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

#### Summa anläggningstillgångar

37 376 004 38 254 287

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avräkning med HSB Nordvästra Götaland		564 111	893 920
Kundfordringar		2 200	0
Övriga fordringar	9	48 939	63 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	139 087	67 397
		<u>754 337</u>	<u>1 024 985</u>

##### *Kortfristiga placeringar*

11 6 253 576 6 053 576

#### Summa omsättningstillgångar

7 007 913 7 078 561

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**44 383 917 45 332 848**

## BALANSRÄKNING

NOT 2008-12-31

2007-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser		3 654 200	3 654 200
Fond för yttre underhåll		8 058 701	8 073 811
		<u>11 712 901</u>	<u>11 728 011</u>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		328 328	75 776
Årets resultat		-348 238	237 442
		<u>-19 910</u>	<u>313 218</u>

<b>Summa eget kapital</b>	12	<b>11 692 990</b>	<b>12 041 229</b>
---------------------------	----	-------------------	-------------------

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	13	<u>30 034 533</u>	<u>31 025 729</u>
		30 034 533	31 025 729

##### *Kortfristiga skulder*

Fond för inre underhåll	14	427 327	402 976
Skulder till kreditinstitut	13	991 190	929 038
Leverantörsskulder		221 073	50 706
Skatteskulder		258 002	0
Övriga kortfristiga skulder	15	24 504	125 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>734 298</u>	<u>757 209</u>
		2 656 394	2 265 891

<b>Summa skulder</b>		<b>32 690 927</b>	<b>33 291 620</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 383 917</b>	<b>45 332 848</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### POSTER INOM LINJEN

<i>Ställda säkerheter</i>	17	36 447 000	36 447 000
---------------------------	----	------------	------------

<i>Ansvarsförbindelser</i>	18	14 712	10 313
----------------------------	----	--------	--------





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

2008

2007

### Inkomstskatt

Föreningens taxerade underskott uppgick vid resp. års slut till 25 441 377 25 701 137

Den schablonberäknade skattepliktiga intäkten liksom avdragsrätten för räntekostnader (samt ev. tomträttsavgäld) är borttagen från och med 2007. Kvar blir 28% i skatt på ränteintäkterna och övriga kapitalintäkter efter avdrag för ackumulerat underskott.

## NOTER

2008

2007

### Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	5 756 160	5 756 160
Hyror garage och p-platser	2 760	2 760
Övriga intäkter	3 261	18 813
<b>Brutto</b>	<b>5 762 181</b>	<b>5 777 733</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-104 568	-118 700
Avgiftsbortfall	-150 000	-150 000
Hysesbortfall	-345	0
<b>Summa</b>	<b>5 507 268</b>	<b>5 509 033</b>

### Not 2 Drift

Fastighetsskötsel, material fastighetsskötseln	44 245	56 052
Externa tjänster	4 185	3 943
Obligatoriska besiktningkostnader	7 500	0
Reparationer	110 331	201 355
Uppvärmning	928 662	805 173
El	90 551	82 084
Vatten	210 373	222 918
Renhållning	71 385	75 182
Försäkringspremie	81 908	78 164
TV/Datakostnader	99 896	96 980
Administration	136 119	127 500
Revision	7 435	7 375
Övriga förvaltningskostnader	16 546	10 877
Avgifts- och hyresförluster	0	255
Förbrukningsinventarier	10 911	11 425
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter	549 122	960 245
Uttagsskatt	219 535	236 872
Förenings- och medlemsverksamhet	80 860	77 770
<b>Summa</b>	<b>2 669 563</b>	<b>3 054 168</b>

### Not 3 Avskrivningar

Byggnader	778 533	757 193
Inventarier	99 750	99 750
<b>Summa</b>	<b>878 283</b>	<b>856 943</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

Vinst vid försäljning av beg. traktor	0	-127 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-127 500</b>

<b>NOTER</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>		
<b>Not 5 Ränteintäkter</b>				
Ränteintäkter	259 760	179 779		
Ränteintäker skattekonto	4 222	686		
<b>Summa</b>	<u>263 982</u>	<u>180 465</u>		
<b>Not 6 Räntekostnader</b>				
Räntekostnader långfristiga skulder	1 630 217	1 331 065		
<b>Summa</b>	<u>1 630 217</u>	<u>1 331 065</u>		
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>				
Föreningen äger fastigheten Gräshoppan 77				
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde ursp. byggn.	44 246 911	44 246 911		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 246 911</u>	<u>44 246 911</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 335 636	-6 578 443		
Årets avskrivning	-778 533	-757 193		
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 114 169</u>	<u>-7 335 636</u>		
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>36 132 742</b>	<b>36 911 275</b>		
<b>Mark</b>				
Ingående och utgående anskaffningsvärden	<b>943 512</b>	<b>943 512</b>		
<b>Totalt bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>37 076 254</b>	<b>37 854 787</b>		
Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till:	53 988 000 kr	53 988 000 kr		
Värdeår: 1979				
<b>Hustyp</b>	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Totalt föreg. år</b>
Bostäder / hyreshus	39 000 000	9 800 000	48 800 000	48 800 000
Lokaler	4 045 000	1 143 000	5 188 000	5 188 000
<b>Summa</b>	<u>43 045 000</u>	<u>10 943 000</u>	<u>53 988 000</u>	<u>53 988 000</u>
<b>Not 8 Inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärden	498 750	498 750		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>498 750</u>	<u>498 750</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-99 750	0		
Årets avskrivningar	-99 750	-99 750		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-199 500</u>	<u>-99 750</u>		
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>299 250</b>	<b>399 000</b>		
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>				
Skattekonto	48 939	35 710		
Övriga kortfristiga fordringar	0	27 958		
<b>Summa</b>	<u>48 939</u>	<u>63 668</u>		



NOTER	2008	2007			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupen ränta 12-mån-konto	66 000	24 736			
Upplupen ränta 6-mån-konto	35 250	30 833			
Upplupet lönebidrag	11 828	11 828			
Fjärrvärme	26 009	0			
<b>Summa</b>	<b>139 087</b>	<b>67 397</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
HSB NVG 3-månadsräkning	1 253 576	1 553 576			
HSB NVG Fasträntekonto 6 mån.	5 000 000	4 000 000			
Sparbanken, fasträntekonto	0	500 000			
<b>Summa</b>	<b>6 253 576</b>	<b>6 053 576</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>	<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>			
	<u>Insatser</u> <u>Underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u> <u>Årets resultat</u>			
Belopp vid årets ingång	3 654 200    8 073 811	75 776    237 442			
Vinstdisposition enl stämmobeslut:	-15 110	252 552    -237 442			
Årets resultat		-348 238			
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 654 200    8 058 701</b>	<b>328 328    -348 238</b>			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Låneandel</i>	<i>Bundet till</i>		
SBAB	3,57%	15,1%	Rörligt	4 685 000	4 745 000
SBAB	3,57%	14,6%	Rörligt	4 519 506	5 273 350
SBAB	3,57%	70,3%	Rörligt	21 821 217	21 936 417
				<u>31 025 723</u>	<u>31 954 767</u>
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder				-991 190	-929 038
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>30 034 533</b>	<b>31 025 729</b>
Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas amorteringen för kommande verksamhetsår som kortfristig skuld.					
Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till kr:				26 069 773	27 309 577
<b>Not 14 Fond för inre underhåll</b>					
Belopp vid årets början				402 976	433 838
Årets avsättning				104 568	118 700
Uttag under året				-80 217	-149 562
<b>Belopp vid årets slut</b>				<b>427 327</b>	<b>402 976</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Uttagsskatt				0	92 229
Preliminärskatt personal				11 140	16 440
Avräkning sociala avgifter				13 364	17 293
<b>Summa</b>				<b>24 504</b>	<b>125 962</b>



NOTER	2008	2007
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntor	187 896	211 155
Upplupna arvoden	1 500	1 000
Upplupen arbetsgivaravgift arvoden	471	324
Semesterlöneskuld	85 089	73 294
Arbetsgivaravgift på semesterlöneskuld	27 577	23 762
Upplupen kostnad FORA	0	13 233
Upplupen elkostnad	13 113	6 679
Uppvärmning fjärrvärme	0	100 149
Renhållning	0	5 174
Arvode BoRevision	7 435	7 370
Övriga upplupna kostnader	4 943	1 576
Förskottsbetalda avgifter och hyror	406 274	313 493
<b>Summa</b>	<b>734 298</b>	<b>757 209</b>
<b>Not 17 Ställda säkerheter</b>		
Uttagna pantbrev	36 447 000	36 447 000
<b>Summa</b>	<b>36 447 000</b>	<b>36 447 000</b>
Säkerhet för långfristig skuld till långgivare		
<b>Not 18 Ansvarsförbindelser</b>		
Fastigo	14 712	10 313
	<u>14 712</u>	<u>10 313</u>

**UNDERSKRIFTER**

Lidköping 2009-...04...-...02

Kjell Hedvall

Henrik Åberg

Agnete Fogelberg

Christer German

Erling Joelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-...04...-...16.

Anneli Scarlini  
Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Gräshoppan i Lidköping

Org nr 769000-0877

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs Brf Gräshoppan i Lidköping för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31

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 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.

Lidköping 2009-04-16



Anneli Scarlini  
Av föreningen vald revisor



Mikael Lenrup  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor