

STYRELSEN
FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ANKARET I GÖTEBORG

org.nr: 757200-9459

får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet

under räkenskapsåret

2001-07-01 - 2002-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för

HSB Bostadsrättsförening ANKARET i GÖTEBORG

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 november 2001. I stämman deltog 58 medlemmar samt 6 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls den 3 juni 2002. Ärenden på extrastämman var ändring av stadgarna och renovering av badrum och stammar.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Lundgren	ordförande
Stefan Hägerström	vice ordförande, avgick den 31 maj 2002
Christian Artén	sekreterare, avgick den 2 april 2002
Kerstin Sture	ledamot
Lars Andersson	ledamot
Göran Hedqvist	ledamot, avgick den 23 januari 2002
Kjell Fredrickson	utsedd av HSB Göteborg
Petra Velte	suppleant
Ingemar Lind	suppleant
Daniel Kifarkis	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är, Göran Lundgren, Christian Artén, Göran Hedqvist och Ingemar Lind (suppleant). Fyllnadsval på ett år efter Stefan Hägerström.

Styrelsen har under året hållit 18 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Lundgren, Stefan Hägerström, Kerstin Sture och Jaime da Silva, två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Ann-Britt Pettersson med Harriet Svärd som suppleant, valda av föreningen samt BoRevison AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

REPRESENTANTER I HSB:s FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit:
Föreningens ordförande Göran Lundgren med Stefan Hägerström som suppleant.

VALBEREDNING

Följande personer har ingått i valberedningen:
Erik Eman, Nina Romanus och Sofie Georgsson.

FÖRTROENDEMAN OCH ANSTÄLLDA

Förtroendeman har varit Jaime da Silva.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen anställd fastighetsskötare, Björn Bohlin.
Städning av A-Huset har ombesörjts av firman HB Svabbens Städ.

FÖRVALTNINGSKOSTNADER HSB GÖTEBORG

Förvaltningsarvode samt föreningsavgift till HSB Göteborg uppgick till 169 115 kr.

MEDLEMSANTAL

Föreningen hade vid årets slut 190 medlemmar. Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel.
Föreningen äger lägenhet 30 som uthyres. Under året har 19 lägenheter överlåtit.

FASTIGHETERNA

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Dessutom har följande reparationer och underhåll utförts:

- Ett badrum har renoverats och ersättning för tre badrum har utbetalts och kostnadsförts under året
- Alla badrum är inspekterade och kartlagda inför framtida renoveringar
- Ny mattvättmaskin har installerats
- Tre stycken nya tvättmaskiner har installerats. En i tvättstuga nr 1 och två i tvättstuga nr 2
- Nya torkaggregat i tvättstuga nr 3 har installerats
- Spruckna ytterväggar i lägenheter har renoverats
- Två lägenheter i A-huset har fuktsanerats

Vi har också gjort följande investeringar:

- Ny bläckstråleskrivare har köps in till expeditionen
- Diverse verktyg har köpts till fastighetsskötaren

FRITID OCH MILJÖ

Under året har arrangerats pubaftnar i samlingsalen och föreningen har bjudit medlemmarna på Luciakaffe.

Det har arrangerats höst- och vårstädning med korvgrillning för barnen och fika till de vuxna.

FRAMTIDEN

Under detta år har vi gjort förberedelser för att renovera resterande badrum och samtidigt ta med alla stammar och anslutningar från övriga avloppsgrenar.

Vi har också tagit hjälp med att bedöma fasadstenens status. Fasaden bör renoveras inom 5 – 10 år. Vi har ett akutproblem som skall åtgärdas under september – oktober 2002.

ÅRSVIGIFTER OCH HYROR

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2001-07-01 med 5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 457 kr/m². För räkenskapsåret 2002-07-01 – 2003-06-30 ligger vi kvar på samma nivå.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Vinst att disponera finns ej.



HSB Brf ANKARET

Resultaträkning		2001-07-01 - 2002-06-30	2000-07-01 - 2001-06-30
Nettoomsättning	Not 2	<u>4 800 560</u>	<u>4 404 759</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 1,3	-2 071 127	-1 959 622
Underhåll	Not 4	-1 600 000	-650 000
Fastighetsskatt		-235 105	-424 406
Avskrivningar	Not 5	<u>-100 742</u>	<u>-120 226</u>
		<u>-4 006 974</u>	<u>-3 154 254</u>
Bruttoresultat		793 586	1 250 505
Jämförelsestörande poster	Not 6	-342 132	-816 276
Rörelseresultat		<u>451 454</u>	<u>434 228</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		106 454	51 027
Räntekostnader		<u>-24 088</u>	<u>-29 016</u>
		<u>82 366</u>	<u>22 011</u>
Resultat efter finansiella kostnader		<u>533 820</u>	<u>456 239</u>
Inkomstskatt		-533 820	-456 239
Årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>



HSB Brf ANKARET

Balansräkning		2002-06-30	2001-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	103 504	0
Mark		2 340 000	2 340 000
Inventarier	Not 7	191 316	118 657
		<u>2 634 820</u>	<u>2 458 657</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		2 635 520	2 459 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	3 060
Övriga fordringar	Not 9	52 581	63 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	98 143	74 357
		<u>150 724</u>	<u>141 294</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 600 000	800 000
Kassa och bank			
Avräkningskonto HSB Göteborg		722 913	1 115 225
Handkassa		20 147	10 572
Bankmedel		33 203	47 609
		<u>776 263</u>	<u>1 173 405</u>
Summa omsättningstillgångar		3 526 987	2 114 699
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 162 507</u>	<u>4 574 056</u>



Balansräkning		2002-06-30	2001-06-30
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	Not 12		
Insatser		741 521	741 521
		<u>741 521</u>	<u>741 521</u>
Fritt eget kapital	Not 12		
Dispositionsfond		989 320	989 320
Årets resultat		0	0
		<u>989 320</u>	<u>989 320</u>
Summa eget kapital		1 730 841	1 730 841
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		2 058 932	554 287
Fond för inre underhåll		572 761	701 621
		<u>2 631 693</u>	<u>1 255 908</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	516 447	516 447
		<u>516 447</u>	<u>516 447</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		356 628	155 077
Skatteskulder		369 634	394 374
Övriga skulder	Not 14	90 583	43 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	466 681	478 103
		<u>1 283 526</u>	<u>1 070 860</u>
Summa skulder		4 431 666	2 843 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 162 507</u>	<u>4 574 056</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		921 000	921 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2000 tillämpas den nya EU-anpassade årsredovisningslagen.

Byggnader m.m.

Föreningens byggnader är färdigavskrivna. Bredband skrivs av rakt på 5 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Enligt årsredovisningslagen är en avsättning en förpliktelse till utomstående. De avsättningar som upptas i balansräkningen avser emellertid underhållsåtgärder i föreningens fastigheter.

Avsättningar till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter görs enligt föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

**HSB Brf ANKARET**

Noter 2001-07-01 - 2000-07-01 -
2002-06-30 2001-06-30

Not 1 Medelantal anställda

	<u>Innevarande år</u>	<u>Föregående år</u>
Män	1,25	1,25
Kvinnor	0	0
<i>Summa</i>	1,25	1,25

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Förtroendevalda**

Styrelsearvode	18 768	23 554
Revisorsarvode	4 800	4 000
Löner och andra ersättningar	63 295	48 262
Sociala kostnader	27 786	23 260
Pensionskostnader och förpliktelser	4 204	4 268
<i>Summa</i>	<u>118 853</u>	<u>103 344</u>

Övriga anställda

Löner och ersättningar	223 161	229 518
Sociala kostnader	81 023	82 446
Pensionskostnader och förpliktelser	87 238	83 675
Uttagsskatt	74 602	61 450
<i>Summa</i>	<u>466 024</u>	<u>457 089</u>

Totalt

584 877 560 433

Arvoden till förtroendevalda och lön till förtroendeman ingår i övriga driftskostnader och löner till övriga anställda ingår i fastighetsskötsel och lokalvård, båda i not 3.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter	4 574 923	4 304 824
Hyror	198 944	196 710
Övriga intäkter	28 666	31 828
Brutto	<u>4 802 533</u>	<u>4 533 362</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 973	-1 102
Avsatt till inre fond	0	-127 501
Nettoomsättning	<u>4 800 560</u>	<u>4 404 759</u>



HSB Brf ANKARET

Noter	2001-07-01 - 2002-06-30	2000-07-01 - 2001-06-30
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård inkl löner i not 1	522 621	504 656
Reparationer	31 737	30 181
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	80 844	59 725
Uppvärmning	646 564	630 639
Vatten	132 234	137 723
Sophämtning	101 273	85 173
Övriga avgifter (<i>kabel-TV och fastighetsförsäkring</i>)	68 571	71 630
Förvaltningsarvoden inkl revision	109 635	104 961
Övriga driftskostnader inkl arvoden i not 1 (<i>porto, telefon, kontorsmtrl, föreningsavgift, övriga kostnader, fritidsverksamhet mm.</i>)	377 648	334 934
	<u>2 071 127</u>	<u>1 959 622</u>
 Not 4 Periodiskt underhåll		
Underhåll	437 487	1 041 846
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 600 000	1 150 000
Disposition ur fond för yttre underhåll	-437 487	-1 041 846
	<u>1 600 000</u>	<u>1 150 000</u>
 Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	0	7 695
Bredband	25 876	0
Inventarier	74 866	112 531
	<u>100 742</u>	<u>120 226</u>
 Not 6 Jämförelsestörande poster		
Avsättning utöver plan för framtida stamreovering	342 132	816 276
	<u>342 132</u>	<u>816 276</u>



HSB Brf ANKARET

Noter	2002-06-30	2001-06-30
Not 7 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader		
Byggnader	5 770 000	5 770 000
Bredband	129 380	0
Summa anskaffningsvärde	5 899 380	5 770 000
Akkumulerade avskrivningar	-5 770 000	-5 762 305
Årets avskrivning	-25 876	-7 695
Bokfört värde	103 504	0
Taxeringsvärde för Majorna 350:2		
	2002-06-30	2001-06-30
Byggnader	48 960 000	42 480 000
Mark	12 784 000	11 092 000
	61 744 000	53 572 000
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	576 474	519 139
Årets anskaffningar	147 525	57 335
Utgående anskaffningsvärde	723 999	576 474
Ingående avskrivningar	-457 817	-345 286
Årets avskrivningar	-74 866	-112 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-532 683	-457 817
Bokfört värde	191 316	118 657



HSB Brf ANKARET

Noter		2002-06-30	2001-06-30			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500			
	1 andel i Fonus	200	200			
		<u>700</u>	<u>700</u>			
Not 9	Övriga fordringar					
	Fordran handkassa	0	950			
	Fordran Fjordkraft (dubbelbetald faktura)	24 508	0			
	Skattekonto	28 073	62 927			
		<u>52 581</u>	<u>63 877</u>			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Medlemsavgift HSB	29 740	29 740			
	Renhållning	0	13 807			
	Kabel-TV	12 665	12 329			
	Fastighetsförsäkring	9 995	0			
	Administrativt arvode HSB Göteborg ek. för.	27 930	0			
	Ränta reversfordran HSB Göteborg ek. för.	9 317	7 903			
	Ränta avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	8 496	10 578			
		<u>98 143</u>	<u>74 357</u>			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	2 600 000	800 000			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Disp.fond	Årets resultat		
	Belopp vid årets ingång	745 981	989 320	0		
	Egna bostadsrätter	-4 460				
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			0		
	Årets resultat			0		
	Belopp vid årets slut	<u>741 521</u>	<u>989 320</u>	<u>0</u>		
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
		Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	4,85%	Rörligt	516 447	0	
				<u>516 447</u>	<u>0</u>	

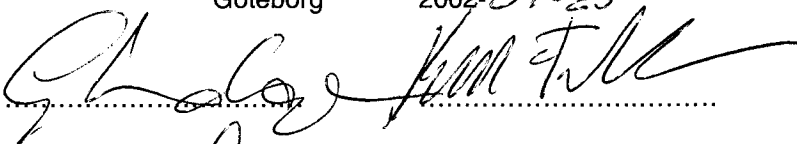
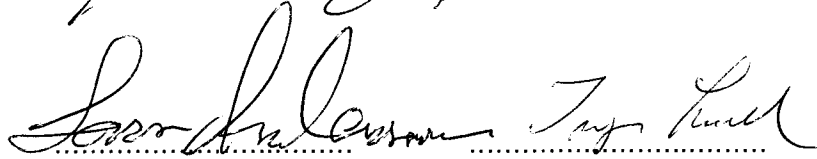
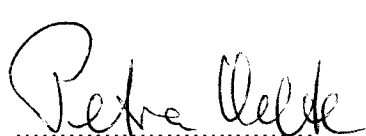


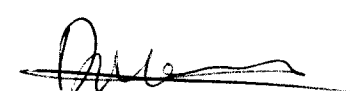

HSB Brf ANKARET

Noter	2002-06-30	2001-06-30
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Reservering badrumsrenovering	43 625	0
Nyckeldeposition	38 400	34 500
Personalens källskatt	8 558	8 806
	<u>90 583</u>	<u>43 306</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Uttagsbeskattning	78 806	65 718
Fjordkraft	0	1 650
Löneskatt	2 148	2 065
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 477	18 350
Upplupna semesterlöner	32 477	32 938
Upplupna räntekostnader	2 053	1 924
Förutbetalda hyror och avgifter	332 720	355 458
	<u>466 681</u>	<u>478 103</u>

Göteborg


2002-09-25


.....

.....

.....


.....

.....
.....

Vår revisionsberättelse har 2002-10-03 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Av föreningen vald revisor


.....
Av Befevison AB förordnad revisor

Teija Ruhanen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB:s Bostadsrättsförening Ankaret i Göteborg, org nr 757200-9459

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2001-07-01 - 2002-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.


Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Göteborg 2002 - 10 - 03


Av föreningen vald revisor


Av BoRevision AB förordnad revisor
Teija Ruhanen

MOTION TILL ÅRSMÖTET HÖSTEN 2002

UTÖKADE TIDER I TVÄTTSTUGAN

Förra året inkom en motion till årsmötet om utökade tider i tvättstugan. Det förslaget var mycket långtgående och röstades ned. Problemet kvarstår dock för många av oss som jobbar och har svårt att hinna tvätta på de tider som står till buds idag.

I föreningens trivselregler står att hantverksarbete får utföras vardagar (inkl lördagar) kl 07.00 -21.00. Det är allmän praxis i Sverige att hantverksarbete får börja kl 07.00. De flesta människor är vakna vid den tiden. Jag föreslår därför att tvättstugan ska kunna starta vid den tiden på vardagar - dock ej lördagar.

Idag går torkmaskin och torkrum till kl 21.00 på vardagar. Det oväsendet är vad jag förstår likvärdigt med en tvättmaskin? Jag föreslår att alla tvättmaskiner har sluttid 21.00. Då är det upp till varje person att välja om man vill använda torkmaskiner och torkrum eller istället torcka tvätten uppe i lägenheten, badrummet.

Mitt förslag består alltså av två delar:

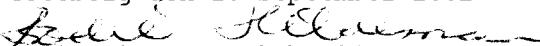
1. STARTTID

Jag föreslår mötet besluta att tvättstugans starttid blir kl 07.00. på vardagar, ej lördagar.

2. SLUTTID

Jag föreslår mötet besluta att tvättstugans sluttid blir kl 21.00 på vardagar, ej lördagar, för alla maskiner och torkrum.

Göteborg den 18 september 2002


Bodil Hildeman lgh 136

Haråsgatan 19, 414 62 Gbg
tel 031-247624 mobil 0739-799550

tel arb: 031- 677570, 677510, 677500

Styrelsen föreslår att årsstämman avslår denna motion på grund av att störningsnivån är för hög för de kringboende.

Motion till årsstämman för brf Ankaret

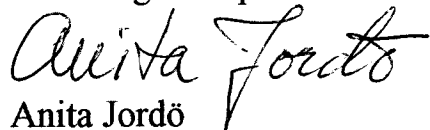
Flera bilägande medlemmar har idag stora bekymmer att parkera sina bilar.

Jag anser att det är osolidariskt att föreningen hyr ut parkeringsplatser till medlemmar vilka saknar bil.

I villkoren för att hyra p-plats bör det finnas en klausul med förslagsvis följande formulering:

”För att kunna hyra p-plats skall man disponera bil”

Göteborg 23 september



Anita Jordö
Läg 152

Styrelsen tillstyrker motionen och föreslår stämman att överlåta till styrelsen att detaljreglera den praktiska tillämpningen.