

**STYRELSEN
FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

ANKARET I GÖTEBORG

org. nr: 757200-9459

får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet

under räkenskapsåret

2003-07-01 - 2004-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för

HSB Bostadsrättsförening ANKARET i GÖTEBORG

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2003. I stämman deltog 51 medlemmar och 10 fullmakter.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Lundgren	ordförande
Daniel Kifarkis	vice ordförande
Petra Velte	sekreterare
Kerstin Sture	ledamot
Ingemar Lind	ledamot
Oskar Allerby	ledamot
Kjell Fredriksson	utsedd av HSB Göteborg
Johnny Söderlund	suppleant
Petra Kalling	suppleant
Kurt Hansson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Göran Lundgren, Petra Velte, Ingemar Lind, Oskar Allerby, Petra Kalling (suppleant) och Kurt Hansson (suppleant). Fyllnadsval på ett år efter Daniel Kifarkis, som har flyttat från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden

Firmatecknare har varit Göran Lundgren, Daniel Kifarkis, 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 BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

REPRESENTANTER I HSB:s FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit:
Föreningens ordförande Göran Lundgren med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter.

R

VALBEREDNING

Följande personer har ingått i valberedningen:
Tomas Johansson, Eva Eriksson och Kicki Christoforidis.

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 180 463kr.

MEDLEMSANTAL

Föreningen hade vid årets slut 190 medlemmar. Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel.
Föreningen äger lägenhet 30, som används som gästlägenhet. Under året har 27 lägenheter överlåtits.

FASTIGHETERNA

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

Resterande badrum i uppgångarna 21, 9, 11, 13, 15, 17, 27, 25 och 23 har renoverats. Summa 80 st. Samtliga avloppsstammar och anslutningar har relinats ner till undre källare.
Golvbeläggningarna innanför entrédörrarna har frusit sönder på många ställen, som prov har vi renoverat innanför nr 27.
Dräneringen utanför nr 7 och 27 har reparerats, då fuktskador uppstått i entrén resp källaren.
Nya tvättmaskin har installerats i tvättstuga nr 4. Nu har alla tvättstugor nya maskiner.
I stället för Comhem kabeltv lät vi installera egen parabol, för att slippa investeringar krävda av Comhem.
Beskrining av träd och buskar skedde under våren.

FRITID OCH MILJÖ

Föreningen har bjudit medlemmarna på luciakaffe.
Det har arrangerats höst och vårstädning med korvgrillning för barnen och fika till de vuxna.
Hobbyrummet som tenderade att bli en lagerlokal har också städats ur.

FRAMTIDEN

En förstudie pågår avseende **sprickorna i entréväggarna** ganska högt upp i uppgångarna. Vi har ännu inte resultatet, men mycket talar för att **fasadrenoveringen** bör göras först och därefter kan vi lägga ner arbete på **uppgångarnas utseende**, uppfräschning erfordras, dessutom behöver belysningen moderniseras.

Golvbeläggningen innanför entrédörrarna samt trappsteget utanför entrédörrarna har på vissa ställen frusit sönder och behöver åtgärdas med det snaraste.

Undersökning kring ljudisolering och förändring av tvättider har påbörjats.

För att förenkla för medlemmarna att dra in **trefas-el**, är det angeläget att vi i elcentralerna har dragit fram det till resp lägenhets elmätare. I det läget måste vi byta ut de gamla elmätarna.

OVK-besiktning är beställd och kommer att utföras under hösten 2004.

Utomhusbelysningen behöver kompletteras.

ÅRSavgifter OCH HYROR

Avgifterna höjdes senast 2001-07-01 med 5% och uppgår sedan dess i genomsnitt till 457 kr/m². I budgeten för räkenskapsåret 2004-07-01 – 2005-06-30 har vi räknat med att ligga kvar på samma nivå.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet 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.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	1 087 627
Årets resultat	<u>-2 621 604</u>
	-1 533 978

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning	1 500 000
Disposition ur yttre underhållsfond	-2 787 514
Balanserat resultat	<u>- 246 464</u>
	-1 533 978

TR



HSB Brf ANKARET

Resultaträkning		2003-07-01 - 2004-06-30	2002-07-01 - 2003-06-30
Nettoomsättning	Not 1	<u><u>4 791 766</u></u>	<u><u>4 812 431</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 501 806	-2 334 693
Underhåll		-3 842 691	-771 417
Fastighetsskatt		-288 306	-334 346
Avskrivningar	Not 3	<u>-280 130</u>	<u>-99 118</u>
		<u><u>-6 912 932</u></u>	<u><u>-3 539 574</u></u>
Bruttoresultat		<u><u>-2 121 166</u></u>	<u><u>1 272 857</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 628	124 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-17 048</u>	<u>-26 447</u>
		<u><u>12 580</u></u>	<u><u>98 169</u></u>
Resultat efter finansiella poster		<u><u>-2 108 586</u></u>	<u><u>1 371 026</u></u>
Inkomstskatt	Not 4	-513 018	-544 136
Årets resultat		<u><u>-2 621 604</u></u>	<u><u>826 890</u></u>

R



HSB Brf ANKARET

Balansräkning

2004-06-30

2003-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 5	8 330 000	51 752
Mark		2 340 000	2 340 000
Inventarier	Not 6	115 804	80 659
Pågående nyanläggningar	Not 7	0	3 200 265
		<u>10 785 804</u>	<u>5 672 676</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

10 786 504 5 673 376

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg		155 599	2 791 232
Övriga fordringar	Not 9	42 079	35 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	148 339	61 114
		<u>346 017</u>	<u>2 887 986</u>

Kassa och bank

Bankmedel		42 594	44 738
		<u>42 594</u>	<u>44 738</u>

Summa omsättningstillgångar

388 611 2 932 724

SUMMA TILLGÅNGAR

11 175 115 8 606 100

R



HSB Brf ANKARET

Balansräkning		2004-06-30	2003-06-30
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	Not 11		
Insatser		741 521	741 521
Fond för yttre underhåll		2 787 514	2 058 931
		<u>3 529 035</u>	<u>2 800 452</u>
Fritt eget kapital	Not 11		
Dispositionsfond		1 087 627	989 320
Årets resultat		-2 621 604	826 890
		<u>-1 533 978</u>	<u>1 816 210</u>
Summa eget kapital		1 995 058	4 616 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	516 447	516 447
		<u>516 447</u>	<u>516 447</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		381 330	150 409
Skatteskulder		350 395	390 458
Fond för inre underhåll		315 737	440 657
Övriga skulder	Not 13	7 050 826	1 092 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	565 322	1 399 375
		<u>8 663 610</u>	<u>3 472 991</u>
Summa skulder		9 180 057	3 989 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 175 115</u>	<u>8 606 100</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		9 003 000	921 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld till HSB Göteborg		Inga	Inga

72



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Eftersom det rör sig om en ändring av principer har enligt god redovisningssed en omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

En förflyttning har också genomförts av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

Byggnader

Föreningens byggnader är färdigavskrivna. Badrummen skrivs av med 2% på anskaffningsvärdet och bredband följer en treårig avskrivningsplan.

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.

R



HSB Brf ANKARET

Noter

2003-07-01 - 2002-07-01 -
2004-06-30 2003-06-30

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	34 397	28 993
Revisorsarvode	7 000	6 000
Löner och andra ersättningar	137 340	147 579
Sociala kostnader	49 146	52 107
Uttagsskatt	3 992	4 460
	<u>231 875</u>	<u>239 139</u>

Övriga anställda

Löner och ersättningar	190 926	219 067
Sociala kostnader	52 887	62 338
Pensionskostnader och förpliktelser	11 799	15 366
Uttagsskatt	63 770	73 552
	<u>319 382</u>	<u>370 323</u>

Totalt

551 257

609 462

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.



HSB Brf ANKARET

Noter		2003-07-01 - 2004-06-30	2002-07-01 - 2003-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 574 710	4 574 705
	Hyror	202 245	223 877
	Övriga intäkter	15 801	18 093
	Bruttoomsättning	4 792 756	4 816 675
	Avgifts- och hyresbortfall	-990	-4 244
	Nettoomsättning	4 791 766	4 812 431
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	426 812	537 560
	Reparationer	130 076	20 846
	Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
	El	141 628	130 401
	Uppvärmning	804 212	772 809
	Vatten	148 252	146 379
	Sophämtning	136 979	127 600
	Övriga avgifter (<i>Kabel-TV, bevakning och fast.försäkring</i>)	122 422	83 985
	Förvaltningsarvoden inkl revision	130 708	125 914
	Övriga driftskostnader inkl arvoden not 1 (<i>porto, telefon, kontorsmtrl, föreningsavgift, övriga kostnader, fritidsverksamhet mm.</i>)	460 717	389 199
		2 501 806	2 334 693
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	221 752	51 752
	Inventarier	58 378	47 366
		280 130	99 118
Not 4	Inkomstskatt		
	Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.		

R



HSB Brf ANKARET

Noter	2004-06-30	2003-06-30
Not 5 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 899 380	5 899 380
Årets investeringar	8 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 399 380</u>	<u>5 899 380</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 847 628	-5 795 876
Årets avskrivningar	-221 752	-51 752
Utgående avskrivningar	<u>-6 069 380</u>	<u>-5 847 628</u>
Bokfört värde	8 330 000	51 752
Taxeringsvärde för Majorna 350:2		
Byggnader	43 000 000	48 960 000
Mark	25 000 000	12 784 000
	<u>68 000 000</u>	<u>61 744 000</u>
Not 6 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	634 633	723 999
Årets investeringar	93 523	41 009
Avyttringar/utrangeringar	0	-130 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>728 156</u>	<u>634 633</u>
Ingående avskrivningar	-553 974	-532 683
Årets avskrivningar	-58 378	-47 366
Avyttringar/utrangeringar	0	26 075
Utgående avskrivningar	<u>-612 352</u>	<u>-553 974</u>
Bokfört värde	115 804	80 659
Not 7 Pågående nyanläggningar		
Badrums- och stamreovering	0	3 200 265
	<u>0</u>	<u>3 200 265</u>
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>

R



HSB Brf ANKARET

Noter 2004-06-30 2003-06-30

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	29 479	28 419
Handkassan	12 600	7 221
	<u>42 079</u>	<u>35 640</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Medlemsavgift	29 740	29 740
Bredband	315	0
Kabel-TV	22 175	13 038
Fastighetsförsäkring	16 923	13 813
Upplupna intäkter badrum	68 878	0
Ränta avräkningskonto, HSB Göteborg ek. för.	10 308	4 523
	<u>148 339</u>	<u>61 114</u>

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Disp.fond	Årets resultat
Ingående kapital enl fastst. BR	741 521	2 787 514	989 320	98 307
Omklassificering underh. Fond				
Effekt av byte red. Principer		-728 583		728 583
Justerat IB efter ändr. Principer	741 521	2 058 931	989 320	826 890
Vinstdisp enl. stämmobeslut			98 307	-98 307
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper		728 583		-728 583
Årets resultat				-2 621 604
Belopp vid årets slut	741 521	2 787 514	1 087 627	-2 621 604

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,75%	Rörligt	516 447	0
			<u>516 447</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 516 447

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 516 447 kr

R



HSB Brf ANKARET

Noter	2004-06-30	2003-06-30
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Bygglån HSB Göteborg ek. förening	7 000 000	1 000 000
Reservering badrumsrenovering	0	43 625
Nyckeldeposition	42 500	42 500
Personalens källskatt	8 326	5 966
	<u>7 050 826</u>	<u>1 092 091</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Fakturor badrumsrenovering	0	843 926
VA	0	16 000
El	0	2 700
Fjärrvärme	0	25 000
Sophämtning	0	30 360
Uttagsbeskattning	67 762	78 012
Löneskatt	2 376	2 564
Upplupna arbetsgivaravgifter	25 117	23 496
Upplupna semesterlöner	53 363	53 657
Upplupna räntekostnader	1 184	1 617
Förutbetalda hyror och avgifter	415 520	322 043
	<u>565 322</u>	<u>1 399 375</u>

Göteborg 2004-10-20

Johnny Söderlund

Ingemar Lind

Göran Lundgren

Kerstin Sture

Petra Velte

Vår revisionsberättelse har 2004-10-26 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ann-Britt Pettersson

Av föreningen vald revisor

Teija Ruhanen

Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB Bostadsrättsförening Ankaret

Org.nr: 757200-9459

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2003-07-01 – 2004-06-30.

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.

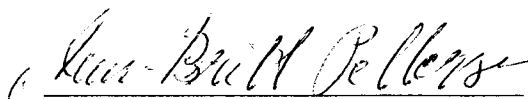
Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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.

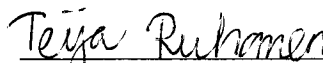
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Göteborg 26 110 2004



Vald vid föreningsstämman



BoRevision AB

Teija Ruhanen