

STYRELSEN  
FÖR  
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

## **ANKARET I GÖTEBORG**

Org. nr: 757200-9459

Får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under  
räkenskapsåret

2005-07-01 – 2006-06-30



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB brf Ankaret har härmed nöjet att avge redovisning av föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2005-07-01 – 2006-06-30.

## **Mål och visioner**

### **Ekonomi**

Vi ska ha en god, stabil och långsiktig ekonomi med tillräckliga avsättningar till underhåll enligt fastställd underhållsplan. Placeringar av medel skall ske med låg risk. Den som utnyttjar våra tillgångar skall också betala vad det kostar, det vill säga avgiftsnivån skall varken vara för hög eller låg, utan täcka nödvändiga avsättningar för kommande underhåll av fastigheten.

### **Fastighetsskötsel**

Vi ska ha en väl fungerande fastighetsskötsel som ger bostadsrättsinnehavarna god personlig service och skapar en trygg miljö som bidrar till god gemenskap mellan medlemmarna. Detta främjar också en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor för fastighetsskötaren som i sin tur ska ha en god kännedom om fastighetens skick.

### **Boendemiljön**

Vi ska ha en bra, ekologisk hållbar, säker och vänlig boendemiljö för alla åldrar. Vi har tillgång till en tyst och lugn innergård som vi ska värna om och utveckla för att öka trivselen.

### **Föreningens verksamhet**

Vi ska vara en demokratisk och öppen förening där styrelsen ser som sin viktigaste uppgift att tillgodose medlemmarnas intressen och behov och verka för en god service för dessa. Medlemmarna skall kunna delta i föreningens aktiviteter efter förmåga och intresse – vi skall respektera de som enbart vill ha ett bekvämt boende – men vi skall uppmuntra till deltagande i och påverkan av föreningens verksamhet samt verka för att medlemmarna blir medvetna om vad det innebär att bo i bostadsrätt.

### **Styrelsen**

Vi ska sträva efter att föreningen skall ha en stabil styrelse med kontinuitet och ett långsiktigt arbetssätt med en hög grad av öppenhet. Nya styrelsemedlemmar skall få stöd, utbildning och information om sina uppgifter, rättigheter och skyldigheter. Styrelsearbetet skall vara roligt!

~

## **Det goda boendet**

### **Fritidsverksamhet**

Föreningen erbjuder stora möjligheter för diverse fritidsverksamhet. Det finns ett flertal så kallade hobbyrum – en vävstuga, en snickarverkstad, pingisrum samt bastu. I föreningen finns även ett biltvättgarage. Utöver detta finns en föreningslokal där föreningen arrangerar pubkvällar samt fika vid Lucia. Föreningslokalen lånas även ut till föreningens medlemmar där det kan hållas kalas och fester.

Vid föreningsstämman 2003 beslöt föreningen att renovera lägenhet 30 i uppgång 7 för att därefter hyra ut som gästlägenhet. Gästlägenheten som är på 2 rok med 6 bäddar kan bokas av föreningens medlemmar till ett förmånligt pris. Det skall inte finnas något vinstdrivande syfte med verksamheten utan tanken är endast att lägenhetens omkostnader skall täckas av hyran. Beläggningen av gästlägenheten är god. Antalet övernattningar uppgick under året till 183 stycken - en klar ökning från förra året.

Föreningen har mycket att erbjuda när det gäller aktiviteter under tak men det som utmärker föreningen är nog ändå föreningens lummiga och lugna innergård. Med en egen lekpark med gungor, rutschkana och sandlåda samt tre grupper av utemöbler är innergården en självklar mötesplats för många av föreningens medlemmar. Föreningen har ett flertal grillar för utlåning och eftersom de används flitigt tänker föreningen köpa in nya.

Innergården får genom städdagarna en ansiktslyftning varje vår och höst. Uppslutningen på städdagarna har varit god och i sedvanlig ordning har det bjudits på kaffe med dopp samt grillkorv. Föreningen uppmuntrar gärna intresserade att arbeta med rabatterna. Förutom att plantera blommor som köps in till vårstädningen finns möjligheten att köpa fler växter och blommor på föreningens bekostnad via ett särskilt trädgårdskonto som förtroendemannen förvaltar.

Under verksamhetsåret har planer växt fram för att förnya delar av vår gård. Framförallt uteplatser (med funktionella trädgårdsmöbler) och rabatter som bör vara så underhållsfria som möjligt. Styrelsen vill gärna att medlemmarna är aktiva i detta och tillför idéer!

### **Miljö**

I det goda boendet bör det ekologiska tänkandet vara närvarande. I föreningen finns goda möjligheter att sortera sopor. Förutom ekologiskt avfall finns möjlighet att på gårdens parkering sortera glas, plast, metall, batterier, tidningar och annat papper. Föreningen har även ett flertal grovsoprum (återvinningsrum), däribland ett där man kan sortera färg och annat kemiskt avfall samt viss elektronik (lysrör etc.).

Styrelsens målsättning är att med beaktande av servicenivå och kostnadsaspekter verka för att kretsloppsidan utvecklas i föreningen och att olämpliga och farliga ämnen inte används i föreningens verksamhet.

När man byter vitvaror skall man kräva att leverantören har hand om den uttjänta utrustningen. När man skall reovera sin lägenhet låter man naturligtvis entreprenören ta hand om avfallet. Allt byggmaterial samt inredning och annat obrännbart byggavfall får ej lämnas i grovsoprummen utan det måste medlemmen själv forsla bort.

### **Information och kommunikation**

Medlemmarna i föreningen får regelbundet information om vad som sker i föreningen via Ankarbladet. Under året har Ankarbladet publicerat 4 nummer. Från och med maj 2005 har även föreningen en egen hemsida. På hemsidan kan intresserade ta del av allmän och aktuell information om styrelsen, dess arbete samt övriga ting som rör föreningen.

**Föreningsexpeditionen har öppet varje måndag 18.30-19.30.** Där kan medlemmarna träffa förtroendemannen som är föreningens främsta kontaktperson. Styrelsen eftersträvar att i möjligaste mån ha en styrelserepresentant närvarande under expeditionens öppettider.

Brf Ankaret har sedan 2000/2001 bredband i fastigheten och leverantör är Bredbandsbolaget, som lämnar en mycket bra prestanda i nätet och med hög tillgänglighet.

I mars 2004 avslutade föreningen sitt avtal med ComHem Kabel-TV eftersom avgiften skulle höjas om inte föreningen också anslöt sig till ComHems bredband. Föreningen införskaffade istället en egen parabolantenn, vilket var bättre ur ekonomisk synvinkel. Parabolantennen levererades av bolagen Bild @ Se. Utbudet av kanaler är något större, viss förändring har dock skett av basutbudet i jämförelse med tidigare. Föreningen har ett serviceavtal av anläggningen med AT Installation. När föreningen installerade parabolen införskaffades även en central som översätter det digitala signalerna till analoga signaler som sedan skickas ut till de olika lägenheterna. Det här gör att föreningen redan idag står rustad för en övergång till digital-TV trots att vi har en parabol istället för Kabel-TV. Innan 2008 kommer även föreningen att uppgradera systemet för att skicka ut digitala signaler. De medlemmar som blir intresserade att se digital-TV måste dock införskaffa en box för varje TV alternativt en TV-apparat som klarar av digital signal. Övriga kan fortsätta att se alla kanaler som analoga.



# **Fastigheten**

## **Allmänt**

Föreningens fastigheter färdigställdes 1959-60. Fastigheten inrymmer 152 bostadsrätter, 32 garageplatser 76 parkeringsplatser (varav 8 stycken gästparkeringar). Det bör påpekas att föreningen äger marken och påverkas således inte av höjda tomträttsavgifter vilket en del HSB-föreningar gör.

Föreningen har en fastighetsskötare anställd som sköter städning av uppgångar i B-huset samt i övriga allmänna utrymmen. Han sköter dessutom löpande underhåll av fastigheten, sophantering och trädgårdsskötsel.

Föreningen har avtal med SOS Alarm, Parkeringstjänst Väst AB samt HB Svabbens Städ (som sköter städning av uppgångar i A-huset).

## **Underhåll, reparationer och investeringar**

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Som en följd av förra årets OVK-besiktning utfördes rensning av samtliga ventilationskanaler i fastigheterna.

Vi utökade vårt MC-garage samt målade samtidigt tvättgaraget.

En del varmvattenledningar i källargångar och garage fick ny isolering.

Under året har följande reparationer/oförutsett underhåll gjorts:

På grund av att sprickor i balkonggolv har lgh 102 drabbats av fuktproblem. För att komma rätta med detta har hantverkare lagat sprickorna och säkrat balkonggolvet från ytterligare fuktgenomträngning.

Badrumstak i lgh 42 och 22 har genomgått omfattande hantverksarbeten för att åtgärda rostande balkonstruktioner i takvalv.

Föreningens innergård består till stor del av berg och i dessa berg finns det en del sprickor. I några av dessa bildades under förra vintern is vilket föranledde att ett stort stenblock lossnade i våras. Under året har en entreprenör säkrat sprickorna med hjälp av förstärkningsbultar. Det kvarstår dock fortfarande vissa problem, vilket styrelsen arbetar vidare med.

Källartrappen mellan uppgång 15 och 17 var i dåligt skick och styrelsen beslutade därför att totalrenovera denna.

2

### Under året har följande investeringar/förbättringar gjorts:

Det finns en stor efterfrågan på MC-/mopedplatser. För att tillgodose detta har föreningen utökat antalet platser.

När MC-förrådet byggdes ut utnyttjades en yta som tidigare använts för däckförvaring. Därför gjordes ett tidigare soprum om till ett nytt och större däckförvaringsutrymme i källaren av uppgång 17.

Ett utav torkrummen intill tvättstugan mellan uppgång 5 och 7 har utrustats med en ny typ av torkanläggning. Investeringen gjordes som ett led i föreningens ambition att förbättra torkkapaciteten samt reducera den störande ljudnivån till kringliggande lägenheter. En utvärdering visar på gott resultat och föreningen begär för tillfället in offerter för att göra liknande investeringar i övriga torkrum.

### **Garage och parkeringsplatser**

Kön till garageplats är lång till garageplats. Vid budgetårets slut stod 32 medlemmar i kö till med en beräknad väntetid på ca 4 ½ år. Till parkeringsplatserna fanns vid budgetårets slut ingen kö.

### **Överlåtelse**

Under perioden har 18 lägenheter överlåtits. Överlåtelsevärdena har fortsatt att stiga och ligger i genomsnitt på 23.892 kr/m<sup>2</sup>, en ökning med 25,7 procent från tidigare år. Men variationerna är som vanligt mycket stora.

Sedan föreningen bildades har det skett 745 överlåtelse.

### **Andrahandsuthyrning**

Andrahandsuthyrning är från föreningens perspektiv ingen önskvärd verksamhet. För begränsad tid beviljar styrelsen under speciella förutsättningar som arbete eller studier på annan ort, tidsbegränsad intagning på sjukhem etc. andrahandsuthyrning. Vid budgetårets slut fanns ingen känd andrahandsuthyrning registrerad eller godkänd av styrelsen.

### **Aktuella händelser och framtidsutsikter**

Styrelsen har upprättat en trovärdig budget för år 2006/2007. För att upprätthålla målet om en god, stabil och långsiktig ekonomi såg styrelsen det som nödvändigt att höja avgifterna med 10 procent from 2005-07-01 och anpassade utifrån vår nu reviderade underhållsplan där bl a den kommande fasadrenoveringen har tagits i beaktning.





## **Föreningsfrågor**

### **Medlemsantal**

Antalet medlemmar är för närvarande 188 stycken.

### **Föreningsstämma**

Hölls senast den 14 november 2005 i Sjömanskyrkan, Stigbergstorget, Göteborg

### **Styrelsen**

Helén Engström	ordförande
Per-Erik Rinsell	vice ordförande
Johnny Söderlund	sekreterare
Mårten Ribbhagen	ledamot
Ingemar Lind	ledamot
Petra Velte	ledamot
Vilmar Petersson	HSB representant
Louise Ekeröth Simons	suppleant
Anita Jordö	suppleant
Kurt Hansson	suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Föreningens firmatecknare: Helén Engström, Mårten Ribbhagen, Per-Erik Rinsell,  
Jaime da Silva.

I tur att avgå: Ingemar Lind, Mårten Ribbhagen, Kurt Hansson och Anita Jordö.  
Vid verksamhetsårets slut lämnade Johnny Söderlund och Per-Erik Rinsell styrelsen  
pga flytt.

### **Styrelsens arbete**

Helén Engström	sammankallande, personalansvar, trädgård
Per-Erik Rinsell	ekonomiansvarig
Mårten Ribbhagen	byggfrågor
Johnny Söderlund	sekreterare
Ingemar Lind	organisatör för studie- och fritidsverksamhet
Petra Velte	ansvarig utgivare av Ankarbladet
Vilmar Petersson	HSB representant
Louise Ekeröth Simons	byggfrågor
Anita Jordö	försäkringsombud
Kurt Hansson	byggfrågor

2

## **Kurser och konferenser**

Styrelsen har under det gångna året fortsatt arbetet med visioner. Under en lördag i april samlad styrelsen för ett heldagsmöte där framtidsplaner för föreningen diskuteras. Till mötet var även för föreningen ekonomisk ansvarig vid HSB, Patricia Kjarr, inbjuden för att delta under den delen av dagen då budgetarbetet diskuterades. Syftet med forumet är att under något friare former och med betydlig mindre tidspress diskutera föreningens större och mer långsiktiga frågor.

Under året har även en del styrelsemedlemmar gått ett par internkurser vid HSB:s centrala kontor i Göteborg om styrelsearbete .

## **Revisorer**

Revisorer har varit Ann-Britt Pettersson med Harriet Svärd som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB.

## **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Thomas Johansson, Bengt-Erik Svensson och Martin Karlsson (sammanställande).

## **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit: Helén Engström och styrelsen som suppleanter.

## **Förtroendeman och anställda**

Förtroendeman har varit Jaime da Silva. Fastighetsskötseln har utförts av föreningens anställda fastighetsskötare, Björn Bohlin.

## **Arvoden**

Fasta styrelse- och revisionsarvoden har under verksamhetsåret utgått med 37.000 kr respektive 7.850 kr och sammanträdesarvoden med 50.400 kr. Vårdinnornas sammanlagda arvoden har uppgått till 8.000 kr samt valberedningen 1.600 kr.

## **Ekonomi**

Föreningens styrelse anlitar HSB för samordning av budget, bokslutsanalyser samt prognoser.

Föreningen har ett brutet räkenskapsår.

## **Avgifter**

Styrelsen har fattat beslutet att höja månadsavgifterna med 10 %. Garage- och bilplats höjdes samtidigt med ca 25%. Höjningarna gäller från och med 2005-07-01.



Garageplats kostar nu 300 kr och parkeringsplats med el 150 kr resp. utan el 125 kr per månad. Mopedplats kostar 65 kr.

## Specifikation över lån

Förteckning över lån per 2006-06-30

Långgivare	Lånesumma	Räntesats	Amorterat	Bindningstid
Nordea	2.000.000	3,8%	1.000.000	2007-06-20
“	4.000.000	3,45%	2.170.000	2009-09-16
“	1.830.000	2,592%	0	2006-08-16
“	1.856.447	3,75%	0	2011-09-21

## Styrelsens förslag till vinstdisposition

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-460 142
Årets resultat	<u>1 091 798</u>
	631 656

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-277 648
Avsättning till underhållsfond	1 328 000
Balanserat resultat	<u>-418 696</u>
	631 656

## Ekonomisk ställning och årets resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid bokföringsårets slut, framgår av nedanstående resultat- och balansräkning med därtill hörande noter.

*TR*



<b>Resultaträkning</b>		<b>2005-07-01 - 2006-06-30</b>	<b>2004-06-30 - 2005-06-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b><u>5 321 633</u></b>	<b><u>4 839 218</u></b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 684 813	-2 547 807
Underhåll		-277 648	-783 972
Fastighetsskatt		-334 304	-352 378
Avskrivningar	Not 3	<u>-210 713</u>	<u>-220 738</u>
		<u>-3 507 478</u>	<u>-3 904 896</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b><u>1 814 155</u></b>	<b><u>934 322</u></b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	5 271	1 806
Räntekostnader	Not 5	<u>-210 489</u>	<u>-225 506</u>
		<u>-205 218</u>	<u>-223 700</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b><u>1 608 937</u></b>	<b><u>710 622</u></b>
Inkomstskatt		-517 139	-508 273
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1 091 798</u></b>	<b><u>202 349</u></b>

**Balansräkning**

2006-06-30

2005-06-30

**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och ombyggnader	Not 6	7 990 000	8 160 000
Mark		2 340 000	2 340 000
Inventarier	Not 7	66 508	100 017
		<u>10 396 508</u>	<u>10 600 018</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	700	700
---------------------------------	-------	-----	-----

**Summa anläggningstillgångar****10 397 208**      **10 600 718****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avräkningskonto HSB Göteborg		758 360	579 073
Övriga fordringar	Not 9	41 351	49 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	218 311	50 261
		<u>1 018 022</u>	<u>678 969</u>

**Kassa och bank**

Bankmedel		40 555	37 431
-----------	--	--------	--------

**Summa omsättningstillgångar****1 058 577**      **716 400****SUMMA TILLGÅNGAR****11 455 785**      **11 317 117***R*

**Balansräkning**

2006-06-30

2005-06-30

**Eget kapital och skulder****Bundet eget kapital**

Not 11

Insatser	741 521	741 521
Fond för yttre underhåll	1 916 028	1 500 000
	<u>2 657 549</u>	<u>2 241 521</u>

**Fritt eget kapital**

Not 11

Balanserat resultat	-460 142	-246 463
Årets resultat	1 091 798	202 349
	<u>631 656</u>	<u>-44 114</u>

**Summa eget kapital**

3 289 205

2 197 407

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 516 447	6 266 447
-----------------------------	--------	-----------	-----------

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 000 000	500 000
Leverantörsskulder		427 095	133 904
Skatteskulder		373 842	343 670
Fond för inre underhåll		177 171	206 173
Övriga skulder	Not 14	47 858	1 065 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	624 168	603 735
		<u>2 650 133</u>	<u>2 853 263</u>

**Summa skulder**

8 166 580

9 119 710

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**11 455 78511 317 117

## POSTER INOM LINJEN

**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån	9 003 000	9 003 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

72



## REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

---

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

### Byggnader och ombyggnader

Föreningens byggnader är färdigavskrivna. Badrummen skrivs, med hjälp av en rak avskrivningsplan, av med 2 % per år.

### 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.

### Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.

### Övrigt

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



## REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

## 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

	<u>2005-07-01 - 2006-06-30</u>	<u>2004-06-30 - 2005-06-30</u>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	30 820	37 800
Revisorsarvode	7 850	7 000
Löner och andra ersättningar	102 594	141 690
Sociala kostnader	30 115	49 221
Uttagsskatt	0	3 602
	<u>171 379</u>	<u>239 313</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	227 873	230 940
Sociala kostnader	62 164	63 505
Uttagsskatt	72 509	76 105
Pensionskostnader och förpliktelser	12 693	12 172
	<u>375 239</u>	<u>382 722</u>
<b>Totalt</b>	<b>546 618</b>	<b>622 035</b>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

2





<b>Noter</b>		<b>2005-07-01 -</b>	<b>2004-06-30 -</b>
		<b>2006-06-30</b>	<b>2005-06-30</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	5 032 216	4 574 704
	Hyror	271 909	241 144
	Övriga intäkter	17 508	23 370
	<b>Nettoomsättning</b>	<b>5 321 633</b>	<b>4 839 218</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	612 543	533 532
	Reparationer	137 010	50 600
	Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
	El	93 985	115 913
	Uppvärmning	856 813	812 169
	Vatten	172 471	155 796
	Sophämtning	125 330	126 425
	Övriga avgifter	178 352	160 009
	Förvaltningsarvoden inkl revision	146 226	178 427
	Övriga driftskostnader	362 083	414 936
		<b>2 684 813</b>	<b>2 547 807</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	170 000	170 000
	Inventarier	40 713	50 738
		<b>210 713</b>	<b>220 738</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 164	532
	Ränteintäkter skattekonto	892	1 039
	Övriga ränteintäkter	2 215	235
		<b>5 271</b>	<b>1 806</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	196 838	182 652
	Räntekostnader kortfristiga skulder	13 651	42 854
		<b>210 489</b>	<b>225 506</b>

~



Noter	2006-06-30	2005-06-30
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 399 380	14 399 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 399 380	14 399 380
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 239 380	-6 069 380
Årets avskrivningar	-170 000	-170 000
Utgående avskrivningar	-6 409 380	-6 239 380
<b>Bokfört värde</b>	<b>7 990 000</b>	<b>8 160 000</b>
<b>Taxeringsvärde för Majorna 350:2</b>		
Byggnader	43 000 000	43 000 000
Mark	25 000 000	25 000 000
	68 000 000	68 000 000
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	763 107	728 156
Årets investeringar	7 204	34 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	770 311	763 107
Ingående avskrivningar	-663 090	-612 352
Årets avskrivningar	-40 713	-50 738
Utgående avskrivningar	-703 803	-663 090
<b>Bokfört värde</b>	<b>66 508</b>	<b>100 017</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	700	700
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	31 410	30 518
Hyses- och avgiftsfordringar	2 673	0
Arbetsgivaravgifter, juni	4 100	0
Handkassa	3 168	19 117
	41 351	49 635

R



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Föreningsavgift HSB	25 800	29 740
Kabel-TV	34 579	0
Bredband	0	315
HSB Webb	2 774	2 688
Försäkring	18 135	17 518
HSB Avräkningsränta	2 164	0
Fordran på Göteborg Energi	121 319	0
Rättelse av arvoden	13 540	0
	<u>218 311</u>	<u>50 261</u>

✓



Noter

2006-06-30

2005-06-30

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	741 521	1 500 000	-246 463	202 349
Vinstdisp enl. stämmobeslut		416 028	-213 679	-202 349
Årets resultat				1 091 798
Belopp vid årets slut	<b>741 521</b>	<b>1 916 028</b>	<b>-460 142</b>	<b>1 091 798</b>

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,80%	07-06-20	1 000 000	1 000 000
Nordea	3,45%	09-09-16	1 830 000	
Nordea	2,59%	Rörligt	1 830 000	
Nordea	3,75%	11-09-21	1 856 447	
			<b>6 516 447</b>	<b>1 000 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 516 447**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 516 447 kr

**Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld **1 000 000** **500 000**

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Bygglån HSB Göteborg ek. förening	0	1 000 000
Nyckeldeposition	46 600	44 800
Personalens källskatt, juni	1 258	10 899
Arbetsgivaravgifter, juni	0	10 083
	<b>47 858</b>	<b>1 065 782</b>

*R*



## Noter

2006-06-30

2005-06-30

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Uttagsbeskattning	72 509	79 707
Löneskatt	1 936	1 511
Upplupna arbetsgivaravgifter på sem. skuld	15 329	15 776
Upplupna semesterlöner	56 193	58 429
Upplupna räntekostnader	36 487	29 968
Förutbetalda hyror och avgifter	441 714	418 344
	<u>624 168</u>	<u>603 735</u>

Göteborg

2006-10-18

  
.....  
Helena Engström  
.....  
Vilmar Petersson  
.....  
Märten Ribbhagen  
.....  
Petra Velte  
.....  
Ingemar Lind

Vår revisionsberättelse har 2006-10-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Anu Britt Pelkessi  
Av föreningen vald revisor  
.....  
Teija Rukonen  
Av Bokrevision AB förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret Organisationsnummer 757200-9459

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Ankaret i Göteborg för räkenskapsåret 20050701-20060630. 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 revisionssed 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.

Göteborg den 23/10 2006

  
Av föreningen vald revisor

  
BoRevision  
Teija Ruhanen



# Förklaringar

**Förvaltningsberättelse:** Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

I årsredovisningen ingår dessutom resultat- och balansräkning. Till årsredovisningen läggs revisionsberättelsen samt andra handlingar, t ex lånespecifikation.

**Resultaträkning:** Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar. Stämmans beslut om avsättning till fastigheternas framtida underhåll är också kostnader som ej påverkar utbetalningar.

Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur resultat disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

**Balansräkning:** Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto, och visar hur föreningens medel använts.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder; alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Här finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar.

## Samband mellan resultaträkning och balansräkning

**balansräkning:** Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går "jämnt upp", alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan.

Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet.

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

**Omsättningstillgångar:** Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar.

Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

**Anläggningstillgångar:** Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

**Kortfristiga skulder:** Det är skulder som skall betalas inom ett år.

**Långfristiga skulder:** Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

**HSB i avräkning:** Föreningens kassa förvaltas av HSB Göteborg, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB Göteborg kallas avräkningskonto.

**Likvida medel:** Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar – som t ex HSB i avräkning.

**Likviditet:** Likviditeten är en förenings förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de "pengar" som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt balanserat resultat.

Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

Är i stället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

**Ställda panter:** För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet "ställda panter".

**Ansvarsförbindelser:** Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

**Fond för yttre underhåll:** Föreningen skall årligen avsätta pengar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan.

När större underhållsarbeten görs används pengar ur denna fond.

**Fond för inre underhåll:** Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen.

I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

**Värdeminskning byggnader:** En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

**Föreningsavgäld:** För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlægga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för förening, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu inte erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.

Föreningar som är byggda i början av 90-talet och senare, betalar ingen avgäld, utan detta vävs in i produktionskostnaderna.