

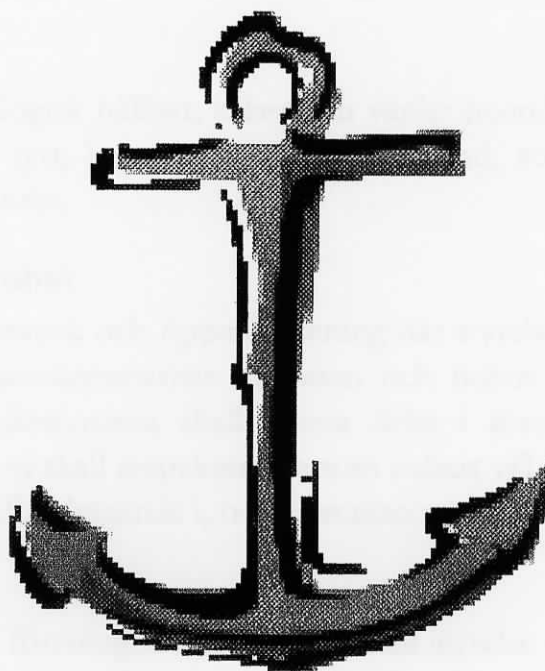
STYRELSEN
FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ANKARET I GÖTEBORG

Org. nr: 757200-9459

Redovisar härmed för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret

2009-07-01 – 2010-06-30



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB brf Ankaret har härmed nöjet att redovisa föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2009-07-01 – 2010-06-30.

Mål och visioner

Ekonomi

Vi skall 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, räntor och den löpande driften.

Fastighetsskötsel

Vi skall ha en välfungerande fastighetsskötsel som ger bostadsrättsinnehavarna god service och skapar en trygg miljö som bidrar till god gemenskap bland medlemmarna. Detta främjar också en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor för fastighetsskötaren, som i sin tur skall ha en god kännedom om fastighetens skick och behov.

Boendemiljön

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

Föreningens verksamhet

Vi skall vara en demokratisk och öppen förening där styrelsen ser som sin viktigaste uppgift att tillgodose medlemmarnas intressen och behov samt 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 – och vi vill uppmuntra till deltagande i, och påverkan av, föreningens verksamhet.

Styrelsen

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



Det goda boendet

Fritidsverksamhet

Föreningen erbjuder stora möjligheter för diverse fritidsverksamhet. Det finns ett flertal så kallade hobbyrum – vävstuga, snickarverkstad, pingisrum samt bastu. I föreningen finns även ett biltvättgarage. Utöver detta finns en samlingslokal där föreningen arrangerar pubkvällar samt fika till Lucia. Lokalen lånas även ut till föreningens medlemmar, där de kan arrangera privata 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 r o k med sex 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 220 stycken.

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 två permanenta (murade) grillar med stor grillyta som även kan användas av flera parter samtidigt.

Innergården får genom städdagarna en ansiktslyftning varje vår och höst. Uppslutningen på städdagarna har varit god och på höststädningen hade vi soppkök i samlingssalen som blev mycket uppskattat. Som vanligt bjöds det även på kaffe med dopp samt grillkorv. Trädgårdsgruppen har utfört ett utomordentligt bra jobb under året och fler eldsjälar i gruppen välkomnas på det varmaste. Förutom att plantera blommor som köpts in till vårstädningen välkomnas enskilda initiativ att köpa fler växter och blommor på föreningens bekostnad (i samråd med förtroendeman). Det finns alltid utrymme för förbättringar.

Under verksamhetsåret fick sandlådan en uppfräschning genom 1 500 kg ny sand.

Miljö

Under hösten 2008 blev föreningen kontaktad av Göteborg Stads Kretsloppskontor om ändrade rutiner för sophantering. Dessutom presenterades ett nytt debiteringssystem där sopor betalas per kilo och sorteringen förfinas så att sopsorteringen blir ännu mer miljövänlig. Styrelsen har arbetat med frågan under året och fortsätter även in på nästa verksamhetsår.

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 miljöstation sortera glas, plast, metall, batterier, tidningar och annat papper. Vår fastighetsskötare Björn tar hand om t e x färg, viss elektronik, lysrör och lampor (ej vitvaror). Styrelsens målsättning är att med beaktande av servicenivå och kostnadsaspekter verka för att kretsloppsidén utvecklas i föreningen och att olämpliga och farliga ämnen inte används i föreningens verksamhet.

När man byter vitvaror skall man kräva att leverantören tar hand om den gamla utrustningen. Om man renoverar sin lägenhet låter man naturligtvis entreprenören ta hand om avfallet. Allt byggmaterial samt inredning och annat obrännbart byggavfall måste medlemmen själv forsla bort på egen bekostnad.

Energideklaration genomfördes sommaren 2008. Vår förening ligger ur miljösynpunkt mycket bra till!

Information och kommunikation

Medlemmarna i föreningen har regelbundet fått information om vad som skett i föreningen via Ankarbladet. Under året har Ankarbladet utgivits med 4 nr. I maj 2005 fick föreningen en egen hemsida. På hemsidan kan medlemmarna ta del av allmän och aktuell information om styrelsen, dess arbete samt övriga ting som rör föreningen (t e x möjligheten att kontrollera om gästlägenheten är ledig eller upptagen).

Vår intern-tv utvecklas vidare och är numera en bra, snabb, kontinuerligt uppdaterad källa att hålla sig ”up to date” om allt som sker i föreningen.

Föreningsexpeditionen har haft öppet måndagar kl. 18.00-19.00. Där har medlemmarna kunnat träffa förtroendemannen som är föreningens främsta kontaktperson. Styrelsen har eftersträvat att i möjligaste mån ha en styrelse-representant 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. Styrelsen upphandlade sänkta priser för medlemmarna och dessa trädde i kraft i april 2008. Avtalet med Bredbandsbolaget sades upp i maj 2009 och löper vidare som enskilda abonnemang.

Allmänt

Föreningens fastigheter färdigställdes 1959-60. Fastigheten inrymmer 152 bostadsrätter, 32 garageplatser och 76 parkeringsplatser (varav 8 stycken är gästparkeringar).

Det bör påpekas att föreningen äger marken och påverkas således inte av höjda tomträttsavgifter, vilket är fallet i en del HSB-föreningar.



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

Föreningen har avtal med SOS Alarm. Numera sköter Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag våra parkeringar.
HB Svabbens Städ har skött städning av trappuppgångar i A-huset.

Underhåll, reparationer och investeringar

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Fasadrenoveringen påbörjades med sydsidan av A-huset i augusti 2009 och fortsatte i maj 2010 med renoveringen av kallmuren på västsidan A-huset (mellan 7:an och 9:an). Styrelsen har fattat beslut om upphandling för renovering (uppfräschning) av trapphusen under 2010-2011.

Under året har följande reparationer/oförutsett underhåll gjorts:

I tre lägenheter med förhöjda radonvärden installerades på prov tre olika ventilationsalternativ och utvärderingen av dessa pågår.
Dränering och reparation av en fuktskada i källaren vid 27ans gavel utfördes under december 2009.

Garage och parkeringsplatser

Vid budgetårets slut stod 14 medlemmar i kö till garageplats med en väntetid på ca fyra år.


Till parkeringsplatserna utomhus fanns vid budgetårets slut ingen kö.

Överlåtelse

Under perioden har 17 lägenheter överlåtits, varav två är bodelningar och en är gåva. Överlåtelsevärdena har i genomsnitt varit 30.821 kr/m², så nu är trenden uppåt igen. Variationerna är som vanligt mycket stora beroende på lägenhetens skick, yta, läge och aktuellt intresse bland köparna.

Sedan föreningen bildades har det skett 827 överlåtelse.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning är ur 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 tre kända andrahandsuthyrningar registrerade och godkända av styrelsen.

Aktuella händelser och framtidsutsikter

Styrelsen har upprättat en trovärdig budget för år 2010/2011 och valde att inte höja avgifter i år.

Föreningsfrågor

Medlemsantal

Antalet medlemmar är för närvarande 207 stycken.

Föreningsstämma

Hölls den 23 november 2009 i Sjömanskyrkan, Stigbergstorget, Göteborg

Styrelsen

Petra Velte	ordförande
Göran Andersson	vice ordförande
Mikael Enqvist	sekreterare
Ing-Marie Hörn	ledamot
Andreas Bäckström	ledamot
Jens Sjöborg	ledamot
Dick Andersson	HSB representant
Alper Aner	suppleant
Ingemar Lind	suppleant
Anita Jordö	adjungerad

Ny HSB-ledamot har varit Dick Andersson. Anita Jordö har gått in som adjungerande styrelseledamot vid försäkringsfrågor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Föreningens firmatecknare: Petra Velte, Göran Andersson och Andreas Bäckström samt Jaime da Silva.

I tur att avgå: Alper Aner, Ingemar Lind, Ing-Marie Hörn och Mikael Enqvist.
Petra Velte och Jens Sjöborg utgår p g a flytt.

82

Styrelsens arbete

Petra Velte	sammankallande, personalansvar
Andreas Bäckström	ekonomiansvarig
Göran Andersson	ansvarig för byggfrågor
Mikael Enqvist	sekreterare, informationsansvarig
Ing-Marie Hörn	ansvarig för byggfrågor
Ingemar Lind	organisatör för studie- och fritidsverksamhet, trädgårdsfrågor
Alper Aner	IT och kommunikationsansvarig
Dick Andersson	HSB-representant
Anita Jordö	försäkringsombud

Kurser och konferenser

Styrelsen har under det gångna året fortsatt arbetet med visioner. Prioritering lades på att utföra akuta reparationer och därför valde styrelsen att lägga "visionsdagen" till en senare tidpunkt, som bestäms när alla viktiga arbeten är utförda.

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

Revisorer

Revisor har varit Göran Lundgren och Sten Olofsson på Acrevi, som vi enligt stämmobeslut anlitar istället för BoRevision.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Pernilla Abrahamsson, Thomas Johansson och Malin Weijmer och Irene Emanuelsson.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit: Petra Velte med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter.

Anställda

Våra anställda har varit förtroendeman Jaime da Silva (30%) samt fastighetsskötare Björn Bohlin (100%).

Arvoden

Fasta styrelse- och revisionsarvoden har under verksamhetsåret utgått med 80.600 kr respektive 10.000 kr och sammanträdesarvoden med 34.000 kr respektive 2.000 kr. Vårdinnornas sammanlagda arvoden har uppgått till 10.000 kr samt 14 fria nätter att dela på. Valberedningens arvode har varit 1.500 kr för den sammankallande och 1.000 kr för de övriga samt sammanträdesbelopp med 800 kr.

Ekonomi

Resultat och ställning	09/10	08/09	07/08	06/07	05/06
Nettoomsättning i tkr	5 630	5 644	5 617	5 580	5 322
Resultat efter finansiella poster i tkr	405	1 801	1 201	1 816	1 609
Balansomslutning i tkr	11 037	12 140	11 947	11 493	11 456
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	533	533	533	533	514
Fond för yttre underhåll	5 096	4 120	3 884	2 966	1 916

Den genomsnittliga årsavgiften ligger på 533 kr per m²/år.

Styrelsen har fattat beslut att inte höja månadsavgifterna.

Garageplats kostar fortfarande 300 kr/mån och parkeringsplats med el 150 kr/mån resp. utan el 125 kr/mån. MC eller Mopedplats kostar 65 kr/mån.

Hyra för gästlägenheten kostar 100 kr per natt, dock lägst 200 kr. Under 2009/2010 har föreningen fått in 44 400 kr i hyra för gästlägenheten.

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

Föreningen har ett brutet räkenskapsår.

För specifikation över föreningens lån se not 14 i balansräkningen. *se*

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:

Balanserat resultat	1 396 185
Årets resultat	<u>404 255</u>
	1 800 441

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 301 426
Avsättning till underhållsfond	1 328 000
Balanserat resultat	<u>1 773 867</u>
	1 800 441

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. ee

**HSBs brf Ankaret i Göteborg**

Resultaträkning		2009-07-01 2010-06-30	2008-07-01 2009-06-30
Nettoomsättning	Not 1	5 629 576	5 644 128
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 397 573	-2 808 884
Planerat underhåll		-1 301 426	-352 546
Fastighetsskatt/avgift	Not 3	-194 104	-284 544
Avskrivningar	Not 4	-244 221	-240 039
Summa fastighetskostnader		<u>-5 137 324</u>	<u>-3 686 013</u>
Rörelseresultat		492 252	1 958 115
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	1 299	14 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-88 954	-171 398
Summa finansiella poster		<u>-87 655</u>	<u>-157 041</u>
Resultat efter finansiella poster		404 597	1 801 074
Inkomstskatt		-342	-4 020
Årets resultat		404 255	1 797 054
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-1 328 000	-1 328 000
Disposition underhållsfond		<u>1 301 426</u>	<u>352 546</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-26 574</u>	<u>-975 454</u>
Resultat efter fondförändring		377 681	821 600



HSBs brf Ankaret i Göteborg

2010-06-30 2009-06-30

Balansräkning

Tillgångar

		2010-06-30	2009-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	7 610 311	7 823 212
Mark		2 340 000	2 340 000
Inventarier	Not 8	33 304	43 716
		<u>9 983 615</u>	<u>10 206 928</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
		<u>9 984 315</u>	<u>10 207 628</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 671	0
Avräkningskonto HSB Göteborg	Not 10	589 828	1 092 738
Övriga fordringar	Not 11	261 999	21 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 027	195 260
		<u>975 525</u>	<u>1 309 318</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		76 987	623 492
		<u>76 987</u>	<u>623 492</u>
		<u>1 052 512</u>	<u>1 932 810</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 036 827</u>	<u>12 140 439</u>
Summa tillgångar		<u>11 036 827</u>	<u>12 140 439</u>

**HSBs brf Ankaret i Göteborg****Balansräkning****2010-06-30 2009-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

		741 521	741 521
		5 095 709	4 120 255
		<u>5 837 230</u>	<u>4 861 776</u>
		1 396 185	574 585
		404 255	1 797 054
		<u>1 800 441</u>	<u>2 371 640</u>
		<u>7 637 671</u>	<u>7 233 416</u>
	Not 13	<u>2 186 447</u>	<u>3 686 447</u>
		2 186 447	3 686 447
		114 706	112 079
		0	38 701
		122 003	136 226
	Not 14	71 469	72 034
	Not 15	<u>904 532</u>	<u>861 537</u>
		<u>1 212 709</u>	<u>1 220 576</u>
		<u>3 399 156</u>	<u>4 907 023</u>
		<u>11 036 827</u>	<u>12 140 439</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

Ansvarsförbindelser

9 003 000 9 003 000

Inga Inga *SE*

**HSBs brf Ankaret i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Föreningens byggnader är avskrivna.

Ombyggnader

Avskrivningen på badrumsrenoveringen sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och avskrivningen på porttelefonerna sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år. Avskrivningstiden grundar sig på anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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 enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga lökostatskommentarer

	Innev. år	Föreg. år
Medelantal anställda	1,3	1,3
Män	0	0
Kvinnor	1,3	1,3
	2009-07-01	2008-07-01
	2010-06-30	2009-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	84 100	84 000
Värdinnearvode	10 000	10 000
Sammanträdesersättningar	60 000	51 600
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	1 970	2 274
Sociala kostnader	50 871	48 956
	<u>216 941</u>	<u>206 830</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	349 527	347 798
Sociala kostnader	102 427	104 339
Uttagsskatt	81 797	82 997
Pensionskostnader och förpliktelser	9 328	14 552
	<u>543 079</u>	<u>549 686</u>
Totalt	<u>760 021</u>	<u>756 516</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSBs brf Ankaret i Göteborg**

Noter	2009-07-01 2010-06-30	2008-07-01 2009-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Arsavgifter	5 338 296	5 338 296
Hyror	278 330	288 985
Övriga intäkter	12 950	16 847
	5 629 576	5 644 128
Not 2 Drift		
Personalkostnader	760 919	756 516
Fastighetsskötsel och lokalvård	200 948	178 042
Reparationer	500 555	98 500
El	158 807	149 982
Uppvärmning	910 965	824 948
Vatten	197 899	180 747
Sophämtning	124 613	148 397
Övriga avgifter	168 545	159 228
Förvaltningsarvoden	175 393	161 536
Övriga driftskostnader	198 929	150 989
	3 397 573	2 808 884
Not 3 Fastighetsskatt/avgift		
Fastighetsskatt/avgift	194 104	284 544
<p>*Ändring i skattelagstiftningen medförde att redovisad skatt per 2009-06-30 avsåg 18 månader, innevarande räkenskapsår och framåt redovisas 12 månaders skatt.</p>		
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	0	0
Ombyggnader	212 901	212 901
Inventarier	31 320	27 138
	244 221	240 039
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	946	12 187
Övriga ränteintäkter	353	2 170
	1 299	14 357
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	88 954	171 398
	88 954	171 398



HSBs brf Ankaret i Göteborg

Noter	2010-06-30	2009-06-30		
Not 7 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	15 060 994	15 060 994		
Årets investeringar	0	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 060 994	15 060 994		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 237 782	-7 024 881		
Årets avskrivningar	-212 901	-212 901		
Utgående avskrivningar	-7 450 683	-7 237 782		
Bokfört värde	7 610 311	7 823 212		
Taxeringsvärde för Majorna 350:2				
Byggnad - bostäder	70 000 000	67 000 000		
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000		
Taxeringsvärde totalt	112 000 000	109 000 000		
Not 8 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	846 131	816 756		
Årets investeringar	20 908	29 375		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	867 039	846 131		
Ingående avskrivningar	-802 415	-775 277		
Årets avskrivningar	-31 320	-27 138		
Utgående avskrivningar	-833 735	-802 415		
Bokfört värde	33 304	43 716		
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper				
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500		
1 andel i Fonus	200	200		
	700	700		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattefordringar	239 872	0		
Skattekonto	13 873	16 093		
Övriga fordringar	8 254	5 227		
	261 999	21 320		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	119 027	141 047		
Upplupna intäkter	0	54 213		
	119 027	195 260		
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	741 521	4 120 255	574 585	1 797 054
Vinstdisp enl. stämmobeslut		975 454	821 600	-1 797 054
Årets resultat				404 255
Belopp vid årets slut	741 521	5 095 709	1 396 186	404 255

82

**HSBs brf Ankaret i Göteborg****Noter****2010-06-30****2009-06-30****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788393314	1,20%	2010-09-18	330 000	0
Nordea	39788426859	3,75%	2011-09-21	1 856 447	0
				2 186 447	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 186 447

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 186 447

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

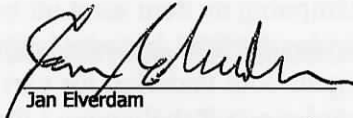
Källskatt	8 004	9 501
Arbetsgivaravgifter	11 265	12 433
Övriga kortfristiga skulder	52 200	50 100
	71 469	72 034

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intakter

Upplupna räntekostnader	13 202	27 652
Övriga upplupna kostnader	471 794	417 892
Förutbetalda hyror och avgifter	419 536	415 993
	904 532	861 537

Göteborg 1/11 2010

 Andreas Bäckström


 Jan Elverdam


 Göran Andersson


 Ing Marie Hörn


 Alper Aner (suppleant)
 Ersätter ledamoten Jens Sjöborg


 Mikael Enqvist


 Petra Velte
Vår revisionsberättelse har ~~2010-11-02~~ avgivits beträffande denna årsredovisning

 Göran Lundgren
 Av föreningen vald revisor


 Auktoriserad revisor
 Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret i Göteborg
Org. nr 757200-9459

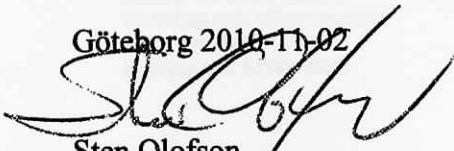
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Ankaret i Göteborg räkenskapsåret 2009-07-01 – 2010-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är 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 i rimlig grad 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 styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

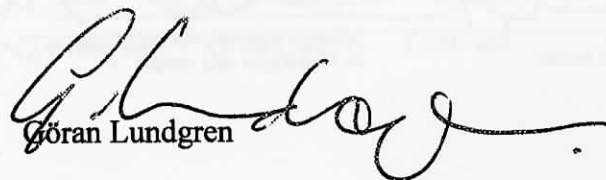
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg 2010-11-02

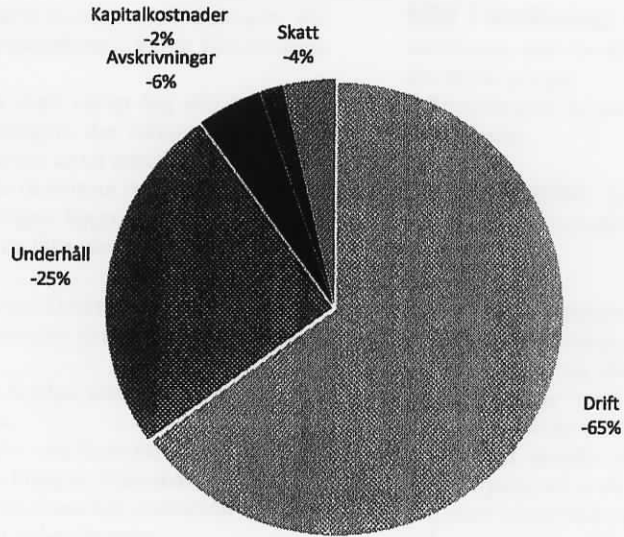


Sten Olofson
Auktoriserad revisor
Acrevi Revision

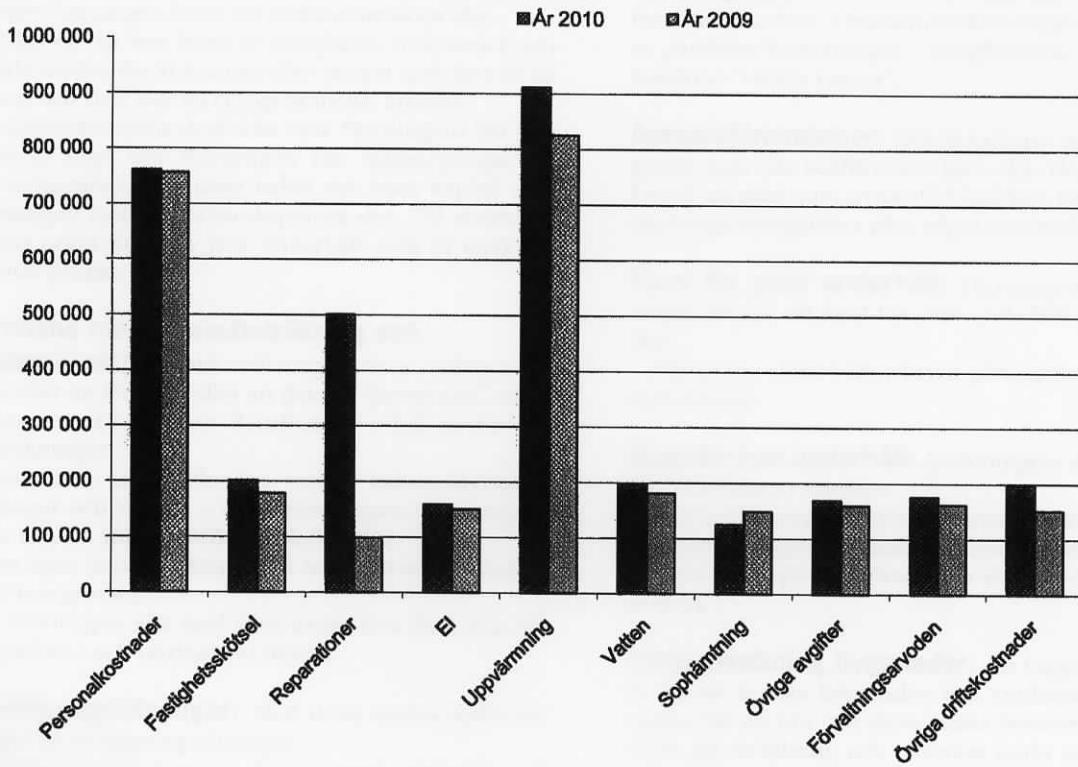


Göran Lundgren

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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:

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 föreningens 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 erlägga 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.