

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21

Org nr 757202-8160

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2001

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 24 april 2001 deltog 58 (66) medlemmar.

Val förättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Kersti Dyrssen 2 år, omval
Helena Ciftci 2 år, nyval

Suppleanter

Bengt Olof Bengtsson 2 år, omval
Anette Engvall 2 år, nyval

Revisorer

Klas Björnsson 1 år, Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Annika Götenfelt 1 år, Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Revisorssuppleanter

Einar Björkander 1 år, Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Bengt Ellison 1 år, Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Carl-Otto Cronander 1 år (sammankallande)
Vello Riomar 1 år
Strig Stjernhammar 1 år

Styrelse och revision fram till nästa ordinarie föreningsstämma

Ordinarie styrelseledamöter

Kersti Dyrssen Ordförande
Monica Drakberger v. Ordförande
Helena Ciftci Sekreterare
Lorens Weibull Intendent
Sven Jellbo Kassör

Styrelsesuppleanter

Marianne Wiberg
Bengt-Olof Bengtsson
Anette Engvall

Revisorer

Klas Björnsson Aukt revisor
Annika Götenfelt Aukt revisor

Revisorssuppleanter

Einar Björkander
Bengt Ellison

Detaljgranskning av föreningens räkenskaper utförs av revisionsbyrån
Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Vid årsstämman avgående funktionärer

Monica Drakberger
Lorens Weibull
Sven Jellbo

Marianne Wiberg
Bengt-Olof Bengtsson

samt föreningens revisorer och valberedning vilka samtliga är valda på 1 år.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:19-21. I dessa byggnader finns 365 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 29.878 m² och 27 lokaler med en sammanlagd yta av 2.710 m².

Föreningen disponerar 237 garageplatser och har del i resultatet i Norra Annedalsgaraget Ekonomiska förening med andelstal 56,21 %.

Föreningen har del i Annedal sopsug samfällighet med 14,8 %.

LägenhetsfördelningLokalfördelning

55 st 1 rum och kök	Lokal nr 6001	yta	86 m ²
49 st 2 rum och kök	Lokal nr 6002	yta	95 m ²
143 st 3 rum och kök	Lokal nr 6006	yta	62 m ²
87 st 4 rum och kök	Lokal nr 6007	yta	456 m ²
19 st 5 rum och kök	Lokal nr 6008	yta	121 m ²
12 st 6 rum och kök	Lokal nr 6009	yta	1.232 m ²
	Lokal nr 6010	yta	130 m ²
	Lokal nr 6019	yta	64 m ²
	Lokal nr 6031	yta	200 m ²
	Total kommersiell yta :		2.446 m ²
	Förrådsyta :		264 m ²
	Total lokalyta :		2.710 m²

Under verksamhetsåret har 47 (44) lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 13% (12%) av bostadsrätterna.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2001 (2000), uppgår till kr 220.261.000 (187.779.000), varav byggnadsvärde kr 161.240.000 (137.528.000) och markvärde kr 59.021.000 (50.251.000).

Höjning av taxeringsvärdet är ca 17%.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade i Skandia med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl.a. brand-, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

Förvaltning/organisationsanslutning

Från 1999-01-01 biträder Primär Fastighetsförvaltning AB styrelsen med teknisk och ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Styrelse och personal

Föreningen har 1 heltidsanställd fastighetsskötare, samt div timanställd trädgårdspersonal sommartid.

Utbetalda löner och ersättningar:

(exkl. sociala avgifter)	<u>010101-011231</u>	<u>000101-001231</u>
Anställd personal	308 270	298 015
Styrelse	137 300	154 900

Under året har 10 (9) st styrelsemöten genomförts och 8 (11) st arbetsutskottsmöten.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns.

Verksamhet

Årets underhållskostnader uppgår till kr 3.782.052 (2.104.553) varav reparationer och löpande underhåll kr 1.381.311 och planerat underhåll kr 2.400.741.

De större posterna utgörs av följande :

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Renovering och modernisering av 7 st hissar.

Reparation av fasadläckage Nilssonsberg 14.

Reparation av avloppsrör Nilssonsberg 19-20.

Byte av plastsockellist i trapphus mot träsockellist i delar av trapphus.

Målning av plåtfasad översta plan del av fastighet.

Samt sedvanligt underhåll av fastighet.

Planerade underhållsarbeten under 2002 är bl.a.:

Renovering och modernisering av 8 st hissar.

Reparation av tegelfasader samt balkonger etapp 1.

Förändring av arkad mot Övre Husargatan.

Föreningen har en underhållsplan vilken finns för påseende på både styrelse -och fastighetsexpedition.

Norra Annedalsgaraget har under året som gått reparerat betongskador i garaget, bytt ut dörrar till stadsplaneentreér samt byggt om besöksparkering till en kostnad om ca 11,5 miljoner kronor.

Föreningens andel i dessa kostnader är ca 6 miljoner kronor.

Körbärsbladet har under året utkommit med 4 nummer.

Ekonomi

Föreningen har följande lån

Långivare	Procent	Saldo 2001-12-31	Ber. Amort	Årl. ränta, ca	Slutförfall
Handelsbanken Hypotek	6,90	5.000.000	-	345 000	20020115
Handelsbanken Hypotek	6,90	4.500.000	-	310 500	20020115
Handelsbanken	6,41	22.050.000	-	1 413 405	20021129
Handelsbanken Hypotek	4,79	30.000.000	-	1 438 200	20031030
Handelsbanken Hypotek	5,25	30.000.000	-	1 575 000	20041030
	5,52	91.550.000	-	5 082 105	

Utgående avgifter

Utgående avgifter har varit oförändrade under året.

Vid verksamhetsårets utgång var utgiftsuttaget (inkl värme) ca kr 513 per m².**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Verksamhetsåret har givit ett överskott om kronor 46.167.

Styrelsen föreslår att årets resultat om kr 46.167 samt tidigare års balanserade resultat om kr 200.434 tillsammans kr 246.601 balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	18 321 325	18 383 721
Övriga förvaltningsintäkter		33 994	115 217
		18 355 318	18 498 938
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-2 095 001	-1 594 960
Fastighetsskatt		-1 158 310	-1 612 590
Driftskostnader	4	-6 963 852	-6 291 584
Personalkostnader	1	-739 349	-697 844
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-1 541 177	-1 541 177
Rörelseresultat		5 857 629	6 760 783
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	6	99 898	149 850
Räntekostnader	7	-5 061 360	-5 067 222
Resultat efter finansiella poster		896 167	1 843 411
Bokslutsdispositioner			
Reservering utöver underhållsplan BRF		-850 000	-1 750 000
Resultat före skatt		46 167	93 411
Årets resultat		46 167	93 411

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	8	105 451 964	106 974 774
		105 451 964	106 974 774
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9,10	40 714	59 081
		40 714	59 081
Summa anläggningstillgångar		105 492 678	107 033 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 959 896	4 287
Skattefordringar		889 851	633 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	695 522	5 815 249
		5 545 269	6 453 250
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Värdepapper		—	2 000 000
		—	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>	12	4 966 459	5 614 002
Summa omsättningstillgångar		10 511 728	14 067 252
SUMMA TILLGÅNGAR		116 004 406	121 101 107

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		12 372 000	12 372 000
		12 372 000	12 372 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200 434	107 023
Årets resultat		46 167	93 411
		246 601	200 434
		12 618 601	12 572 434
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	14	3 249 884	8 837 788
		3 249 884	8 837 788
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	91 550 000	91 550 000
		91 550 000	91 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		2 331 881	6 039 851
Övriga skulder		—	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 254 040	2 101 034
		8 585 921	8 140 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 004 406	121 101 107

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>		<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	15	97 861 000	97 861 000
		97 861 000	97 861 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Fr.o.m 2000 tillämpas den nya EU-anpassade årsredovisningslagen. Denna har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkningarna. Jämförelse-årets resultat- och balansräkningar har anpassats enligt de nya reglerna. De nya reglerna har endast obetydligt inverkat på föreningens värderingsprinciper.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	10-20 år	5-10 %
Inventarier, verktyg och installationer	5 år	20 %

Not 1 Styrelse- och personalkostnader

	2001	2000
Medelantalet anställda	1	1
Varav män	100%	100%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	147 600	154 900
Övriga ersättningar till styrelsen	-	-
Övriga anställda	449 630	391 957
Summa	597 230	546 857
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	142 119 (15 956)	150 987 (15 745)

Styrelsen har haft 10 (9) möten under året.

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2001	2000
Årsavgifter, bostäder	13 331 258	13 328 520
Hyror, lokaler	1 672 325	1 671 784
Hyror, bilplatser och garage	1 227 533	1 417 071
Hysesbortfall, lokaler (hysesrabatter)	-16 900	-16 900
Bränsleavgifter	2 107 109	1 983 246
	18 321 325	18 383 721

Not 3 Planerat underhåll

	2001	2000
Avsättning till reparationsfonden BRF	-1 345 000	-1 344 960
Utfört planerat underhåll BRF	-2 400 741	-960 161
Disponering fond BRF	2 400 741	960 161
Disponering fond BRF för garage	2 292 163	
Avsättning till reparationsfonden Garaget	-750 000	-250 000
Utfört planerat underhåll Garaget	-6 132 164	-
Disponering fond Garaget	3 840 000	-
	-2 095 001	-1 594 960

Not 4 Driftskostnader

	2001	2000
Fastighetsförsäkring	-54 524	-55 694
Förvaltning	-598 890	-541 741
Kabel-TV	-261 210	-232 561
Administration, styrelse och revision	-187 535	-192 453
Entreprenörer	-815 942	-1 068 207
Löpande underhåll	-1 381 311	-1 062 098
Drift och förbrukning	-104 865	-104 294
Vatten	-496 201	-475 957
El	-436 460	-424 984
Uppvärmning	-2 145 785	-1 707 221
Sophantering	-481 127	-426 374
	-6 963 852	-6 291 584

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2001	2000
Byggnader	-1 000 000	-1 000 000
Markanläggningar	-180 000	-180 000
Fastighetsförbättringar	-342 810	-342 810
Inventarier, verktyg och installationer	-18 367	-18 367
	-1 541 177	-1 541 177

Not 6 Ränteintäkter

	2001	2000
Ränteintäkter bank	99 898	149 850
	<u>99 898</u>	<u>149 850</u>

Not 7 Räntekostnader

	2001	2000
Räntekostnader, fastighetslån	-5 060 238	-5 067 222
Övrigt	-1 122	-
	<u>-5 061 360</u>	<u>-5 067 222</u>

Not 8 Byggnader och Mark

	2001-12-31	2000-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader och Mark	109 486 423	109 486 423
Fastighetsförbättringar	7 335 999	7 335 999
	<u>116 822 422</u>	<u>116 822 422</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-9 847 647	-8 324 837
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 522 810	-1 522 810
	<u>-11 370 457</u>	<u>-9 847 647</u>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	92 101 964	93 624 774
Planenligt restvärde mark vid årets slut	13 350 000	13 350 000
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>105 451 964</u>	<u>106 974 774</u>
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	161 240 000	137 528 000
(varav lokaler)	(9 020 000)	(8 528 000)
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	59 021 000	50 251 000

Not 9 Inventarier (Sopsugsanläggning)

	2001-12-31	2000-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	112 719	112 719
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
	112 719	112 719
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-60 919	-42 552
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-18 367	-18 367
	-79 286	-60 919
Planenligt restvärde vid årets slut	33 433	51 800

Inventarierna ägs via andel i Annedals Sopsug Samfällighets

Not 10 Andelar

Föreningen innehar andelar i Norra Annedalsgaraget Ekonomisk Förening om kr 281,05 och andelar i SBC om kr 7000.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2001-12-31	2000-12-31
Fordran Annedalssopsugsamfällighet	30 807	57 485
Fastighetsförsäkring	17 642	17 538
Räntekostnader	249 000	249 250
Kabel-Tv	69 281	62 208
Sopsugsavgift	278 798	250 543
Avgift Norra Annedalsgaraget	-	-
Lokalavräkning Annedalsgaraget	-	-
Övriga poster	49 994	5 178 225
	695 522	5 815 249

Not 12 Kassa och bank

	2001-12-31	2000-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	3 069 375	5 486 061
Postgiro	1 895 084	125 941
	4 966 459	5 614 002

Not 13 Eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Övrigt bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	12 372 000	–	200 434
Årets resultat			46 167
Vid årets slut	12 372 000	–	246 601

Not 14 Föreningens reparationsfond

	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
Behållning vid årets början BRF	5 747 789	5 362 990
Avsättning enligt plan BRF	1 345 000	1 344 960
Disponering Fond BRF	-2 400 741	-960 161
Disponering Fond BRF för garage	-2 292 164	
Avsättning utöver plan BRF	850 000	
Utgående ansamlad reservering	3 249 884	5 747 789
Behållning vid årets början Garaget	3 090 000	1 090 000
Avsättning enligt plan Garaget	750 000	250 000
Avsättning utöver plan Garaget		1 750 000
Avsättning till fond från BRF	2 292 164	
Disponering	-6 132 164	–
Utgående ansamlad reservering	–	3 090 000
	3 249 884	8 837 789

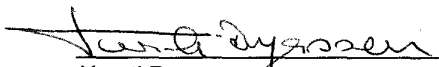
Not 15 Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konverterings- datum</i>	<i>Panter inomläge</i>
Handelsbanken Sht	-5 000 000	6,90	2002-01-15	–
Handelsbanken Sht	-4 500 000	6,90	2002-01-15	–
Handelsbanken	-22 050 000	6,41	2002-11-29	–
Handelsbanken Sht	-30 000 000	4,79	2001-10-30	–
Handelsbanken Sht	-30 000 000	5,25	2004-10-30	–
Avgår nästa års amortering	–			
	91 550 000			

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2001-12-31	2000-12-31
Bränsleavräkning Annedalsgaraget	—	—
Förskottshyror och avgifter	4 684 831	949 781
Källskatt och moms	6 769	87 567
Revision	20 000	20 000
Tillskott till Norra Annedalsgaraget för drift	199 410	36 565
Upplupna drift och Uh-kostnader	913 068	551 090
Upplupna löner och arvoden	157 600	163 900
Upplupna räntor	146 414	148 447
Upplupna semesterlöner	51 281	23 400
Upplupna sociala avgifter, AMF	71 923	67 069
Övriga poster	2 745	53 215
	<u>6 254 040</u>	<u>2 101 034</u>

Göteborg den 4/4 2002


Kersti Dyrssen

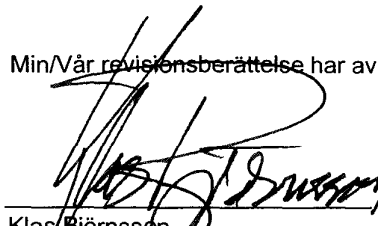
Monica Drakberger

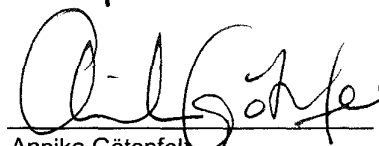

Helena Ciftci


Lorens Weibull


Sven Jellbo

Min/Vår revisionsberättelse har avgivits den 5/4 2002


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Annika Götenfelt
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21

Org nr 757202-8160

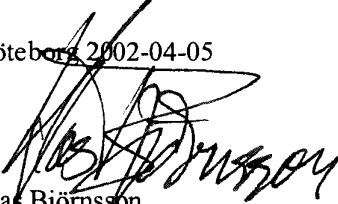
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 för år 2001. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

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

Göteborg 2002-04-05


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Annika Götenfelt
Auktoriserad revisor