

Styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen Körbäret 19-21**

Org nr 757202-8160

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2000

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

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 18 april 2000 deltog 66 ( 70) medlemmar.

Val förättades enligt följande:

#### Ordinarie ledamöter

Monica Drakberger	2 år, omval
Lorens Weibull	2 år, omval
Sven Jellbo	2 år, omval

#### Suppleanter

Marianne Wiberg	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

Sven Hjelmström	1 år	( sammankallande )
Carl-Otto Cronander	1 år	
Vello Riomar	1 år	

Styrelse och revision fram till nästa ordinarie föreningsstämma

#### Ordinarie styrelseledamöter

Kersti Dyrssen	Ordförande
Monica Drakberger	v. Ordförande
Charlotte Bouveng	Sekreterare
Lorens Weibull	Intendent
Sven Jellbo	Kassör

#### Styrelsesuppleanter

Lars Ekström
Marianne Wiberg
Bengt-Olof Bengtsson

#### Revisorer

Klas Björnsson	Aukt revisor
Annika Götenfelt	Aukt revisor

Detaljgranskning av föreningens räkenskaper utförs av revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

#### Revisorssuppleanter

Einar Björkander
Bengt Ellison

Vid årsstämman avgående funktionärer

Kersti Dyrssen
Charlotte Bouveng

Lars Ekström
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 m<sup>2</sup> och 27 lokaler med en sammanlagd yta av 2.710 m<sup>2</sup>.

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 %.

#### Lägenhetsfördelning

#### Lokalfördelning

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

Under verksamhetsåret har 44 ( 32 ) lägenhetsöverlåtelse ägt rum, vilket motsvarar 12 % ( 8,7 % ) av bostadsrätterna.

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2000 = basvärde, uppgår till kr 187.779.000, varav byggnadsvärde kr 137.528.000 och markvärde kr 50.251.000.

#### 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>000101-001231</u>	<u>990101-991231</u>
Anställd personal	298 015	263.711
Styrelse	154 900	130 000

Under året har: 9 ( 8 ) st styrelsemöten genomförts och 11 ( 12 ) st arbetsutskottsmöten.

#### Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

#### Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns.

### **Verksamhet**

Arets underhållskostnader uppgår till kr 2.104.533 ( 1.406.660 ) varav reparationer och löpande underhåll kr 1.144.372 och planerat underhåll kr 960.161.

De större posterna utgörs av följande

Renovering av fastighetsexpeditionen.

Utbyte av fastighetens låssystem.

Arbete med N.Annedalsgaraget Ek. Förening för garagerenoveringen, samt säkerhet i garage.

Fortsatt projektering av nytt utseende och renovering av stadsplaneentréerna.

Genomgång av växtmaterial på gård samt reparation dito.

Avtal ang "bredband" har tecknats med Telia med ADSL lösning ( kommer att vara i drift ca 1/3-01 ).

Projektering för renovering av hissar har skett under året för byggstart under 2001.

Vattenbesparande åtgärder har genomförts.

Medverkan i sopsorteringsprojekt för sopsugsanläggningen.

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

Nytt parkeringsföretag ( Controlla ) har anlåtats fr o m 1/10-2000.

Styrelsen har aktivt påverkat Annedals sopsugssamfällighet i fråga om frånluftsskorsten.

Föreningens hemsida är nu klar " www.brf-korsbaret-gbg.org " efter diverse turer.

Planerade underhållsarbeten under 2001 är bl.a:

OVK-besiktningar ( obligatorisk ventilationskontrollbesiktning )

Modernisering av 8 st hissar.

Reparation av fasadläckage.

Översyn av arkad mot övre Husargatan.

Körbärsbladet har under året utkommit med 5 nummer.

### Ekonomi

Föreningen har följande lån

Långivare	Procent	Saldo 2000-12-31	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	4,72	30.000.000	-	1 416 000	20011030
Handelsbanken Hypotek	5,25	30.000.000	-	1 575 000	20041030

5,53	91.550.000	-	5 059 905
------	------------	---	-----------

#### Utgående avgifter

Utgående avgifter har varit oförändrade under året.

Vid verksamhetsårets utgång var utgiftsuttaget ( inkl värme ) ca kr 513 per M<sup>2</sup>.

#### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Verksamhetsåret har givit ett överskott om kronor 93.411.

Styrelsen föreslår att årets resultat om kr 93.411 samt tidigare års balanserade resultat om kr 107.023 tillsammans kr 200.434 balanseras i ny räkning.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2000</i>	<i>1999</i>
Arsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	18 383 721	18 273 253
övriga förvaltningsintäkter		115 217	30 332
		<u>18 498 938</u>	<u>18 303 585</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll	3	-1 594 960	-1 472 932
Fastighetsskatt		-1 612 590	-1 729 520
Driftskostnader	4	-6 291 584	-6 574 586
Personalkostnader	1	-697 844	-621 783
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-1 541 177	-1 575 275
<b>Rörelseresultat</b>		<u>6 760 783</u>	<u>6 329 489</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	6	149 850	36 749
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	7	-	91 584
Räntekostnader	8	-5 067 222	-5 788 281
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 843 411</u>	<u>669 541</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Reservering utöver underhållsplan Garaget		-1 750 000	-590 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>93 411</u>	<u>79 541</u>
<b>Arets resultat</b>		<u>93 411</u>	<u>79 541</u>

<b>Balansräkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2000-12-31</i>	<i>1999-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark	9	106 974 774	108 497 585
		106 974 774	108 497 585
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar	10,11	59 081	77 448
		59 081	77 448
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 033 855</b>	<b>108 575 033</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 287	4 193
Skattefordringar		633 714	517 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 815 249	991 712
		6 453 250	1 513 255
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Värdepapper		2 000 000	-
		2 000 000	-
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>5 614 002</b>	<b>3 309 827</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 067 252</b>	<b>4 823 082</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 101 107</b>	<b>113 398 115</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2000-12-31</i>	<i>1999-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		12 372 000	12 372 000
		<u>12 372 000</u>	<u>12 372 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		107 023	27 482
Årets resultat		93 411	79 541
		<u>200 434</u>	<u>107 023</u>
		<u>12 572 434</u>	<u>12 479 023</u>
<b>Avsättningar</b>			
Föreningens reparationsfond	15	8 837 788	6 452 990
		<u>8 837 788</u>	<u>6 452 990</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	91 550 000	91 550 000
		<u>91 550 000</u>	<u>91 550 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 039 851	1 268 375
övriga skulder		-	85 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 101 034	1 562 403
		<u>8 140 885</u>	<u>2 916 103</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>121 101 107</u>	<u>113 398 115</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>		<i>2000-12-31</i>	<i>1999-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	16	97 861 000	97 861 000
		<u>97 861 000</u>	<u>97 861 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Fro.m 2000 tillämpas den nya EL-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	2000	1999
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Varav män</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	154 900	136 600
Övriga ersättningar till styrelsen	-	-
Övriga anställda	391 957	452 285
Summa	546 857	588 885
Sociala kostnader <i>(varav pensionskostnader)</i>	150 987 <i>(15 745)</i>	132 898 <i>(12 249)</i>

Styrelsen har haft 9 möten under året.

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

## Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2000	1999
Årsavgifter, bostäder	13 328 520	13 328 520
Hyror, lokaler	1 671 784	1 539 004
Hyror, bilplatser och garage	1 417 071	1 432 364
Hysesbortfall, lokaler	-16 900	-15 225
Bränsleavgifter	1 983 246	1 988 590
	<u>18 383 721</u>	<u>18 273 253</u>

## Not 3 Planerat underhåll

	2000	1999
Avsättning till reparationsfonden BRF	-1 344 960	-1 345 000
Utfört planerat underhåll BRF	-960 161	-6 451
Disponering fond BRF	960 161	128 519
Avsättning till reparationsfonden Garaget	-250 000	-250 000
Utfört planerat underhåll Garaget	-	-
Disponering fond Garaget	-	-
	<u>-1 594 960</u>	<u>-1 472 932</u>

## Not 4 Driftskostnader

	2000	1999
Fastighetsförsäkring	-55 694	-60 718
Förvaltning	-541 741	-578 369
Kabel-TV	-232 561	-211 122
Administration, styrelse och revision	-192 453	-119 225
Entreprenörer	-1 068 207	-1 224 925
Löpande underhåll	-1 062 098	-1 395 732
Drift och förbrukning	-104 294	-118 275
Vatten	-475 957	-414 018
El	-424 984	-253 777
Uppvärmning	-1 707 221	-1 718 021
Sophantering	-426 374	-480 405
	<u>-6 291 584</u>	<u>-6 574 586</u>

## Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2000	1999
Byggnader	-1 000 000	-1 000 000
Markanläggningar	-180 000	-187 990
Fastighetsförbättringar	-342 810	-368 919
Inventarier, verktyg och installationer	-18 367	-18 366
	<u>-1 541 177</u>	<u>-1 575 275</u>

**Not 6 Ränteintäkter**

	2000	1999
Ränteintäkter bank	149 850	36 749
	<u>149 850</u>	<u>36 749</u>

**Not 7 Statliga bostadsbyggnadssubventioner**

	2000	1999
Räntebidrag	-	46 548
ROT-bidrag	-	45 036
	-	<u>91 584</u>

**Not 8 Räntekostnader**

	2000	1999
Räntekostnader, fastighetslån	-5 067 222	-5 779 646
övrigt	-	-8 635
	<u>-5 067 222</u>	<u>-5 788 281</u>

**Not 9 Byggnader och Mark**

	2000-12-31	1999-12-31
<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	-8 324 837	-6 767 928
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 522 8_10	-1 5_56 9_09
	<u>-9 847 647</u>	<u>-8 324 837</u>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	93 624 774	95 147 584
Planenligt restvärde mark vid årets slut	13 350 000	13 350 000
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u>106 974 774</u>	<u>108 497 585</u>
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	137 528 000	107 446 000
(varav lokaler)	(8 528 000)	(8 446 000)
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	50 251 000	27 886 000

### Not 10 Inventarier ( Sopsugsanläggning )

	2000-12-31	1999-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	112 719	112 719
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
	<hr/> 112 719	<hr/> 112 719
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-42 552	-24 186
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-18 367	-18 366
	<hr/> -60 919	<hr/> -42 552
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>51 800</b>	<b>70 167</b>

Inventarierna ägs via andel i Annedals Sopsug Samfällighetsförening.

### Not 11 Andelar

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

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2000-12-31	1999-12-31
Fordran Annedalssopsugsamfällighet	57 485	13 954
Fastighetsförsäkring	17 538	20 619
Räntekostnader	249 250	249 250
Kabel-Tv	62 208	58 573
Sopsugsavgift	250 543	257 262
Avgift Norra Annedalsgaraget	-	23 442
Lokalavräkning Annedalsgaraget	-	297 717
Övriga poster	5 178 225	70 895
	<hr/> 5 815 249	<hr/> 991 712

### Not 13 Kassa och bank

	2000-12-31	1999-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	5 486 061	2 798 678
Postgiro	125 941	509 149
	<hr/> 5 614 002	<hr/> 3 309 827

### Not 14 Eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Övrigt bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	12 372 000	-	107 023
Årets resultat			93 411
Vid årets slut	12 372 000	-	200 434

### Not 15 Föreningens reparationsfond

	2000-12-31	1999-12-31
Behållning vid årets början BRF	5 362 990	4 396 509
Avsättning enligt plan BRF	1 344 960	1 345 000
Disponering Fond BRF	-960 161	-378 519
Utgående ansamlad reservering	5 747 789	5 362 990
Behållning vid årets början Garaget	1 090 000	-
Avsättning enligt plan Garaget	250 000	250 000
Avsättning utöver plan Garaget	1 750 000	840 000
Disponering	-	-
Utgående ansamlad reservering	3 090 000	1 090 000
	8 837 788	6 452 990

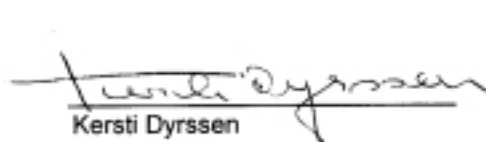
### Not 16 Fastighetslån

<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	4,72	2001-10-30	-
Handelsbanken Sht	-30 000 000	5,25	2004-10-30	-
Avgår nästa års amortering	-			
	91 550 000			

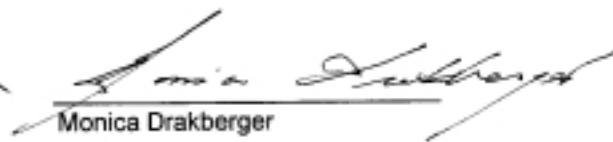
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2000-12-31	1999-12-31
Bränsleavräkning Annedalsgaraget	-	140 602
Förskottshyror och avgifter	949 781	808 719
Källskatt och moms	87 567	109 455
Revision	20 000	20 000
Tillskott till Norra Annedalsgaraget för drift	36 565	-
Upplupna drift och Uh-kostnader	551 090	89 047
Upplupna löner och arvoden	163 900	145 600
Upplupna räntor	148 447	143 659
Upplupna semesterlöner	23 400	22 025
Upplupna sociala avgifter, AMF	67 069	57 184
Övriga poster	53 215	26 112
	<u>2 101 034</u>	<u>1 562 403</u>

Göteborg den 1 2001



Kersti Dyrssen



Monica Drakberger



Charlotte Bouveng



Lorens Weibull




Sven Jellbo

Min/Vår revisionsberättelse har avgivits den 12/4 2001




Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor



Annika Götenfelt  
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21

Org nr757202-8160

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21 för år 2000. 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 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 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 2001-04-12



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor



Annika Götenfelt  
Auktoriserad revisor