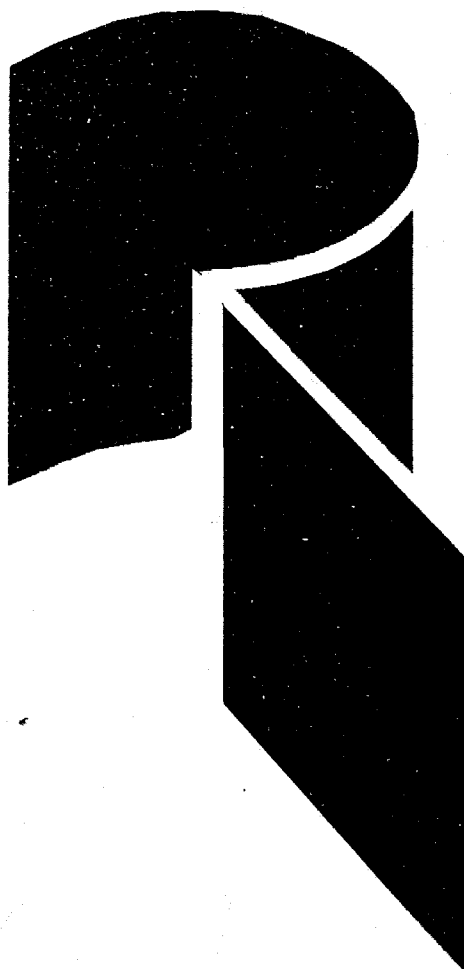


ÅR 2003
SREDOVISNING



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HELIKOPTERN

DAGORDNING VID

ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

BRF HELIKOPTERN

Org nr 716439-5811

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2003

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser</i>	8
<i>Ställda panter</i>	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Revisionsberättelse	18

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helikoptern får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2003-01-01 till 2003-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Mikael Strand/ (ordf.)	Föreningen	2004
Jonas Kleverskär/ (sekr.)	"	2005
Carl-Gustaf Ohlsson/v ordf	"	2004
Peter Nilsson	"	2005
Johan Persson	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Åsa Malmberg		2004
Robert Rodhammar		2004
Claes-Uno Carlsson	Riksbyggen	

<u>Ordinarie revisor(er)</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Revisorssuppleant(er)</u>
KPMG Bohlins AB	Föreningen	
Gunnel Svensson	Föreningen	Eva Svensson

Granskningen har utförts av KPMG Bohlins AB.

Valberedning Gunbritt Gidlöf och Eva Svensson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Helikoptern 2 i Malmö kommun med därpå uppförda 60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1993. Total produktionskostnad för byggnader och anskaffningskostnad för mark uppgår till 66 927 104 kr. Fastigheternas adress är Mölledalsgatan i Malmö.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

29 st	2 rum och kök	
20 st	3 rum och kök	
10 st	4 rum och kök	
1 st	5 rum och kök	
1 st	Lokal	615 kvm lokalyta
21 st	Garage	
24 st	P-platser med tak	
20 st	P-platser utan tak	

Total bostadsarea uppgår till = 5 391 kvm

Årets taxeringsvärde	29 486 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 486 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Representantskap .

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2003 utfört underhålls- och reparationsarbeten för 1 328 444 kr. De huvudsakliga underhållsarbetena har varit målning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan uppgår till 796 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 132,55 kr/kvm. Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2004 sker med 106,57 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2003-03-24. Styrelsen har hållit 13st protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2003	2002	2001	2000	1999
Nettoomsättning	5 175	4 870	4 788	4 811	4 890
Rörelseresultat	2 939	3 045	2 994	3 149	87
Resultat efter finansiella poster	67	- 14	17	132	171
Balansomslutning	62 780	63 618	64 710	64 662	64 654
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	747	736	736	736	800
Fond för yttre underhåll	-	836	772	706	659

Årsavgifter

Föreningen höjde bränsleavgifterna den 1 januari 2003 med 34 kr/kvm. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2004 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 747kr kvm/år

RBF HELIKOPTERN

Org nr 716439-5811

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Energiförvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Riksbyggen	Jour
Canal Digital	Kabel-TV

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott 67 195 kr tillsammans med balanserat överskott 906 974 kronor, totalt 974 169 kronor disponeras enligt följande:

Avsättes till reparationsfonden	500 000
Balanseras i ny räkning	<u>474 169</u>
Summa	<u>974 169</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Styrelsens årsredovisning för 2003

Genomförda åtgärder under 2003-12-09

De problem som funnits med värmefördelningen allt sedan föreningen bildades har nu äntligen blivit lösta. Alla har nu godtagbar värme, och förbrukningen har sjunkit avsevärt.

Tre lån i Föreningssparbanken har flyttats till Nordea. I förhandling med dessa har vi erhållit bra villkor och en väsentligt lägre räntenivå än tidigare.

Upprustning och målning av balkonger, carportar mm är klar. En tidigareläggning av planerat underhåll har i samband med detta skett.

Efter tillbud har bom satts upp vid gångbanan intill lekplatsen.

Allmän upprustning av såväl samlingslokalen som området runt omkring har inletts. Bl.a. har klinkers lagts på alla golv och säkra förvaringsutrymmen byggts in. Utanför har jorden bytts ut, och planteringen av prydnadsväxter påbörjats.

Föreningen har nu egen hemsida på internet efter att ha köpt en domän benämnd www.brhelikoptern.se

Styrelsen är mycket glad över att inga lägenheter stått tomma under året, och att prisutvecklingen är mycket god.

Inga hyresjusteringar eller avgiftshöjningar har skett under året.

Vår ekonom på RB sedan många år Yvonne Norden lämnar oss vid årsskiftet då hon vid detta tillfälle går i pension. Vi tackar henne för ett mycket gott samarbete. Ambrose Kajjimu har slutat och ersatts av Johan Persson som nu är föreningens "allt-i-allo" två dagar i veckan.

Planerade åtgärder under 2004

Styrelsen räknar då med att alla gavelspetsar skall klädas om. Ansökan om bygglov är inlämnat.

En fortsatt upprustning av våra grönområden kommer att ske. Liksom målning av samlingslokalen.

Vår avsikt är att även detta år lämna avgiften oförändrad.

Styrelsen Brf Helikoptern

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-01-01 2003-12-31</i>	<i>2002-01-01 2002-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 623 891	4 489 200
Bränsleavgifter		541 451	358 176
Övriga förvaltningsintäkter	2	9 496	22 768
		<u>5 174 838</u>	<u>4 870 145</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 192 004	0
Underhåll	3	- 300 000	- 300 000
Fastighetsskatt		- 93 335	- 92 958
Driftskostnader	4	-1 249 620	-1 135 788
Övriga kostnader	5	- 75 894	- 46 293
Personalkostnader	6	- 87 457	- 57 832
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 237 793	- 191 818
		<u>-2 236 103</u>	<u>-1 824 689</u>
Rörelseresultat		2 938 735	3 045 456
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		3 000	1 800
Ränteintäkter	8	36 571	80 677
Räntekostnader	9	-2 911 112	-3 142 416
Resultat efter finansiella poster		67 195	- 14 483
Årets resultat		67 195	- 14 483

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2003-12-31

2002-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	61 256 963	61 489 201
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	11	19 263	7 443
		<u>61 276 226</u>	<u>61 496 644</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	12	30 000	30 000
		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
		61 306 226	61 526 644

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		0	8 127
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	17 588	29 750
		<u>17 588</u>	<u>37 877</u>

Kortfristiga placeringar

Specialutlåning till Riksbyggen		900 000	2 000 000
		<u>900 000</u>	<u>2 000 000</u>

Kassa och bank

14 556 626 53 577

Summa omsättningstillgångar

1 474 214 2 091 454

SUMMA TILLGÅNGAR

62 780 440 63 618 098

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 974 011	3 974 011
		<u>3 974 011</u>	<u>3 974 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		906 974	921 457
Årets resultat		67 195	- 14 483
		<u>974 169</u>	<u>906 974</u>
<i>Summa eget kapital</i>		4 948 180	4 880 985
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond		0	836 440
		<u>0</u>	<u>836 440</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	16	57 062 404	56 406 762
Lån Riksbyggen	16	0	800 000
		<u>57 062 404</u>	<u>57 206 762</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		87 385	128 035
Förutbetalda årsavgifter		171 310	125 174
Skatteskulder		93 335	93 335
Medlemmarnas reparationsfond		7 165	23 781
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	17	410 661	323 586
		<u>769 856</u>	<u>693 911</u>
<i>Summa skulder</i>		57 832 260	58 737 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 780 440	63 618 098

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Ställda panter

Ställda panter avser fastighetslån

*Fastighetsinteckningar
varav i eget förvar*65 686 000
15 450 000

65 686 000

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2003-12-31	2002-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	67 195	- 14 483
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	237 793	191 818
Avsättning/uttag underhållsfond	- 836 440	64 552
	- 531 452	241 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 531 452	241 887
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar	20 289	2 970
Kortfristiga skulder	75 945	- 132 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 435 218	112 292
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, tilläggsuppl.1	- 17 375	- 6 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 17 375	- 6 023
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 144 358	-1 009 738
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 144 358	-1 009 738
 Årets kassaflöde	- 596 951	- 903 469
Likvida medel vid årets början, tilläggsupplysning	2 053 577	2 957 046
Likvida medel vid årets slut,	1 456 626	2 053 577

Beträffande uppställningar som visar förändring av nettoskuld respektive operativt kassaflöde, se föregående sida.

Tilläggsupplysningar

1. Förvärv av materiella anläggningstillgångar

Under året förvärvades materiella anläggningstillgångar för 17 375kr

2. Likvida medel

	2003-12-31	2002-12-31
Kassa och bank	556 626	53 577
Kortfristiga placeringar	<u>900 000</u>	<u>2 000 000</u>
Belopp vid årets slut	1 456 626	2 053 577

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m m

Tillgångar 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, annuitetsplan, faktor 2%	100 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

	2003-12-31	2002-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 026 507	3 909 216
Årsavgifter, lokaler	597 384	579 985
	<u>4 623 891</u>	<u>4 489 200</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga avgifter	6 185	3 906
Övriga ersättningar från medlemmar	2 518	563
Fakturerade kostnader, inkasso	773	2 113
Återbetald OVK-avgift	0	16 120
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	20	67
	9 496	22 768

Not 3 Underhåll

Avsättning till underhållsfonden	300 000	300 000
Nedlagda underhållskostnader	1 136 440	235 448
Avgår: uttag ur underhållsfonden	-1 136 440	- 235 448
	300 000	300 000

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	22 540	20 491
Arvode förvaltning	132 696	127 565
Kabel-TV	53 598	52 362
Arvode auktoriserad revisor	10 000	9 625
Fastighetsskötsel	221 969	199 343
Förbrukningsmateriel	8 005	3 489
Vatten	128 926	120 787
El	30 124	34 820
Uppvärmning	565 294	500 512
Sophantering	76 468	66 794
	1 249 620	1 135 788

Not 5 Övriga kostnader

Telefon	5 811	2 712
Hyresförluster	0	686
Medlems- och föreningsavgifter	1 620	1 620
Köpta tjänster, besiktn	45 559	29 756
Övriga externa kostnader	22 905	11 519
	75 894	46 293

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	44 299	37 447
Övriga ersättningar till förtroendevalda	7 182	1 251
Arvode vicevärd	7 000	4 150
Föreningsvald revisor	3 890	3 915
Lön till fastighetsskötare	6 496	0
Summa	68 867	46 763
Sociala kostnader	18 590	11 069
	87 457	57 832

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	232 238	189 738
Maskiner och inventarier	5 555	2 080
	237 793	191 818

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	0	7 130
Ränteintäkter avräkning med FSB	6 178	10 565
Ränteintäkter spec. utlån till RB	30 393	62 982
	36 571	80 677

FSB = Föreningssparbanken

RB = Riksbyggen

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 902 673	3 142 216
Övriga räntekostnader	8 089	0
Övriga finansiella kostnader	350	200
	2 911 112	3 142 416

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 10 Byggnader och mark

Vid årets början

Byggnader

62 837 104

62 837 104

Mark

4 090 000

4 090 000

66 927 104

66 927 104

Summa anskaffningsvärden

66 927 104

66 927 104

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Byggnader

-5 670 141

-5 437 903

-5 670 141

-5 437 903

Summa ack. avskr. enligt plan

-5 670 141

-5 437 903

Planenligt restvärde vid årets slut

61 256 963

61 489 201

Varav

Byggnader

57 166 963

57 399 201

Mark

4 090 000

4 090 000

	<i>Basvärde</i>	<i>Omräknat värde</i>
Taxeringsvärden, byggnader	19 206 000	26 029 000
varav lokaler	1 806 000	2 365 000
Taxeringsvärden, mark	2 550 000	3 457 000
Totalt taxeringsvärde	21 756 000	29 486 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 11 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier

Anskaffningsvärden

Maskiner och inventarier	90 104	72 729
Utrangerat under året	- 55 650	0
	<u>34 454</u>	<u>72 729</u>

Summa anskaffningsvärden

34 454 **72 729**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Maskiner och inventarier	- 65 286	- 63 206
Utrangerat under året	55 650	0
	<u>- 9 636</u>	<u>- 63 206</u>

Årets avskrivningar

Maskiner	- 5 555	- 2 080
	<u>- 5 555</u>	<u>- 2 080</u>

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	70 841	65 286
Utrangerat under året	- 55 650	0
	<u>- 15 191</u>	<u>- 65 286</u>

Summa ack. avskr. enligt plan

- 15 191 **- 65 286**

Planenligt restvärde vid årets slut

19 263 **7 443**

Varav

Kopiator	1 750	2 625
Bord	3 613	4 818
Säkerhetsskåp (inköpt 2003)	13 900	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Riksbyggens representantskap	30 000	30 000
	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>

Not 13 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Kabel-Tv avgifter mm	16 888	27 611
Ränteintäkter	700	2 139
	<u>17 588</u>	<u>29 750</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med FSB	554 626	51 577
	556 626	53 577

Not 15 Eget kapital

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 974 011	0	906 974
Disposition enl stämmobeslut		0	0
Övriga avsättningar föreg. år			0
Årets resultat	0		67 195
Vid årets slut	3 974 011	0	974 169

Not 16 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	57 062 404	57 206 762
Skuld vid årets slut	57 062 404	57 206 762

Kst	Låneinstitut	Rta	Bundet till	Ing. Skuld	Nya lån	Årets amrt.	Utg.skuld
000	NORDEA HYPOTE	3,70	2004-10-15	0	1 5 323 583	33 865	15 289 718
000	NORDEA HYPOTE	4,38	2004-02-25	0	11 003 367	62 619	10 940 748
000	NORDEA HYPOTE	4,45	2005-02-16	0	15 428 942	10 723	15 418 219
000	RIKSBYGGEN FIN	6,50	2017-12-31	800 000	0	800 000	0
000	SBAB	5,52	2003-05-07	15 428 942	0	15 428 942	0
000	SBAB	3,70	2004-10-15	15 323 583	0	15 323 583	0
000	SBAB	5,29	2003-02-25	10 225 295	0	10 225 295	0
000	SBAB	5,82	2005-08-22	15 428 942	0	15 223	15 413 719
				57 206 762	41 755 892	41 900 250	57 062 404

Not 17 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Räntekostnader	327 795	310 421
Upplupna drift- och underhållskostnader, värme	69 226	0
Revisionsarvode	13 640	13 165
	410 661	323 586

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Malmö 2004-02-26

~~Mikael Strand~~

~~Carl-Gustaf Olsson~~

Jonas Kleverskär

Peter Nilsson

Johan Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Malmö 2004-03-04

KPMG Bohlins AB
Bo Widerstrand, aukt.revisor

Föreningsvald revisor
Gunnel Svensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Helikoptern

Org nr 716439-5811

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Helikoptern för räkenskapsåret 2003. 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 bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/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, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

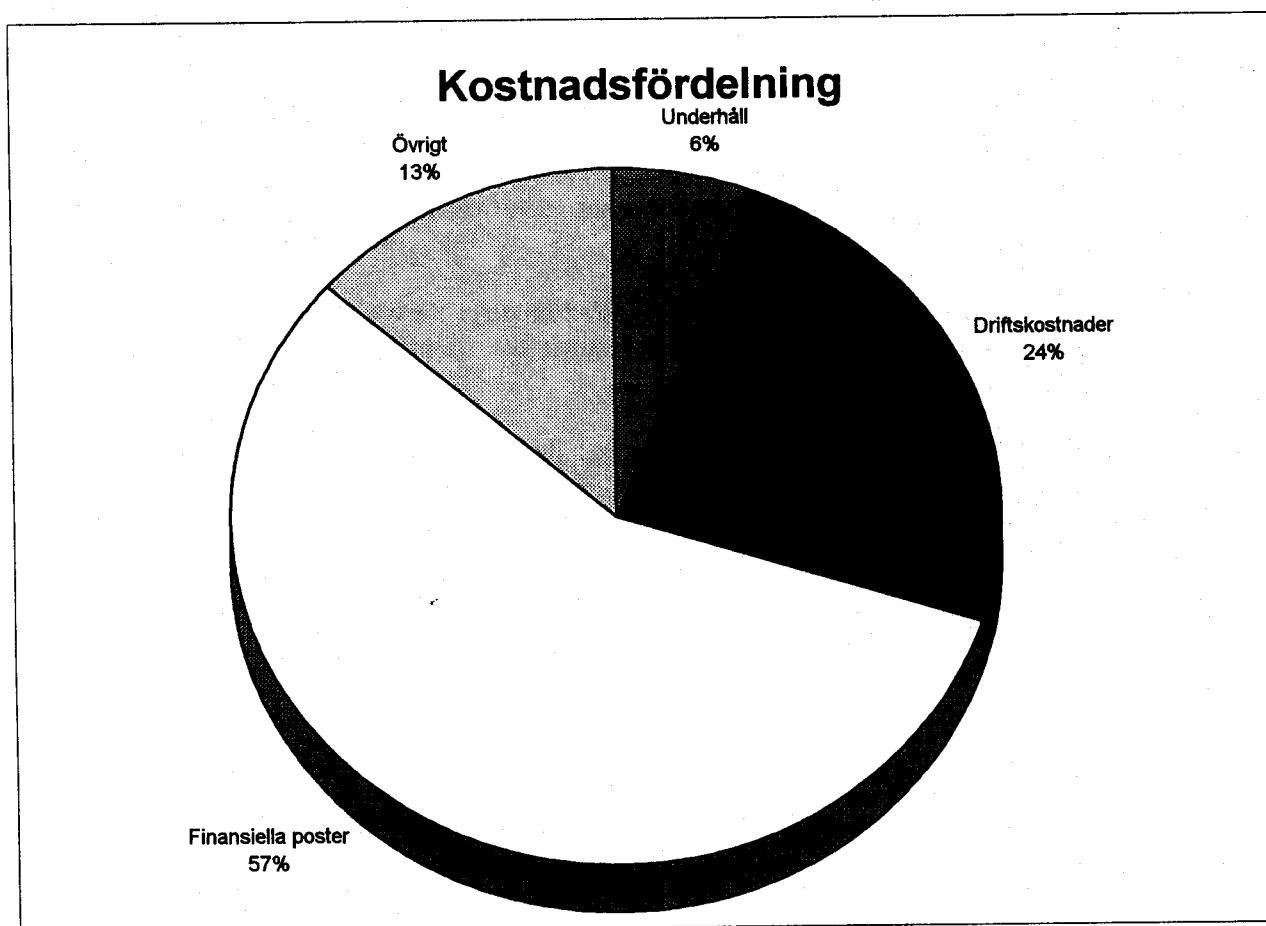
Malmö 2004-03-04

KPMG
Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Gunnel Svensson

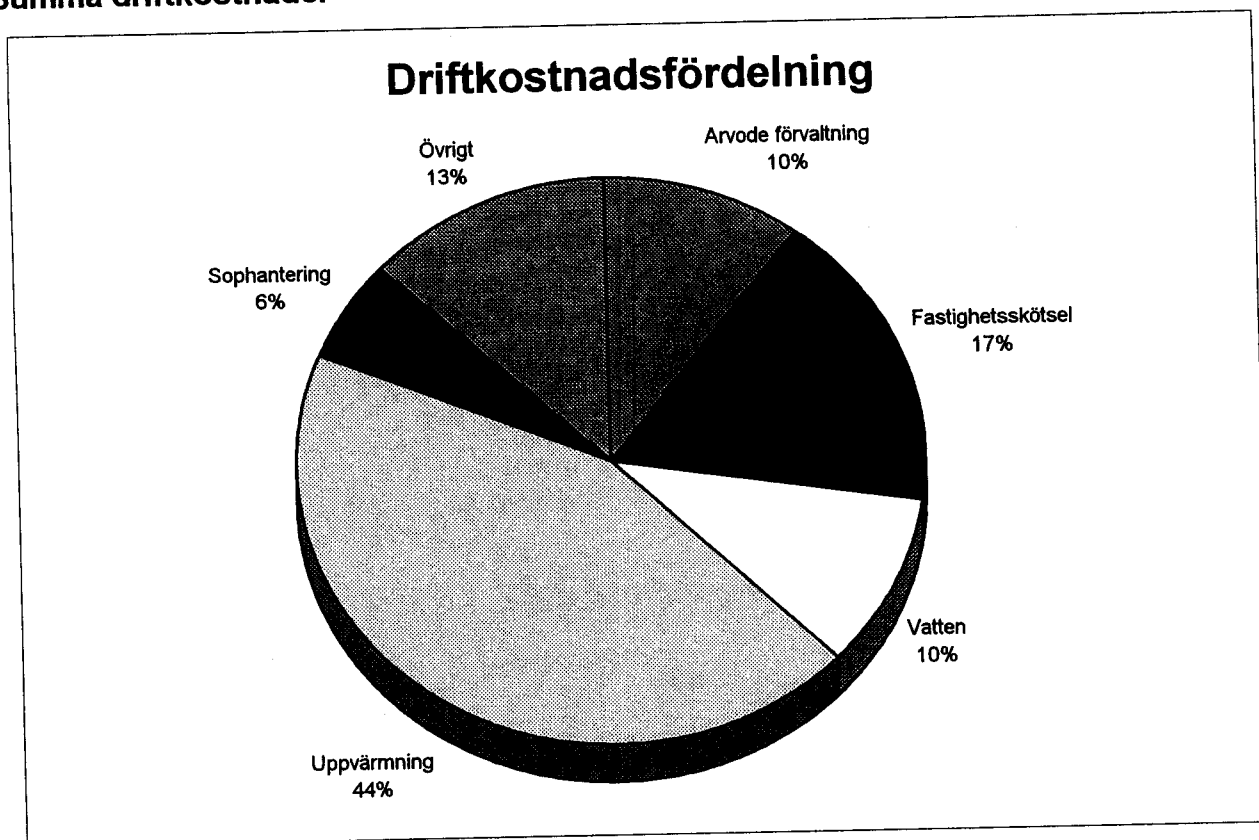
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2003	2002
Reparationer	192 004	0
Underhåll	300 000	300 000
Fastighetsskatt	93 335	92 958
Driftskostnader	1 249 620	1 135 788
Övriga kostnader	75 894	46 293
Personalkostnader	87 457	57 832
Avskrivningar av anläggningstillgångar	237 793	191 818
Finansiella poster	2 911 112	3 142 416
Summa kostnader	5 147 215	4 967 105



Driftkostnadsfördelning

Fastighetsförsäkring	22 540	20 491
Arvode förvaltning	132 696	127 565
Kabel-TV	53 598	52 362
Arvode auktoriserad revisor	10 000	9 625
Fastighetsskötsel	221 969	199 343
Förbrukningsmateriel	8 005	3 489
Vatten	128 926	120 787
EI	30 124	34 820
Uppvärmning	565 294	500 512
Sophantering	76 468	66 794
Personalkostnader	39 268	0
Summa driftkostnader	1 288 888	1 135 788



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):	5391	
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	25	24
Kabel-TV	10	10
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Fastighetsskötsel	41	37
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	24	22
El	6	6
Uppvärmning	105	93
Sophantering	14	12
Personalkostnader	7	0
Summa driftkostnader	239	211

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl a vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som ej motsvarats av utbetalningar under året t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader.

En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d v s föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den s k aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm). Den andra sidan av balansräkning (den s k passivsidan) visar finansieringen, d v s hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital).

Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets (föreningens förmögenhet) storlek.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

SOLIDITET

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl föreningens rep fond i förhållande till skulder och eget kapital. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d v s att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna.

Borgensförbindelse är ett exempel på ett sådant åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten.

Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL I DE FALL DEN FINNS

Denna fond är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.

Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad.

Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

AVSKRIVNING

I föreningens fall innebär detta att kostnaden för inventarier fördelas över ett flertal år.

Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHETEN

Detta är avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Detta är föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till det löpande underhållet och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

BRÄNSLETILLÄGG

Detta är en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

RÄNTEBIDRAG

Detta är ett årligt bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

