

HSB årsredovisning 2002

BRF DROTNINGEN

Org nr 716406-8384

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2002

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona (716406-8384) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2002

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Drottningen 1 vilken innehåller 227 lägenheter med en total yta av 23 883 kvm.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2002.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Bengt Wikerberg	2001
Vice ordförande	Dino Giribaldi	2001
Sekreterare	Eva-Marie Persson	2002
Ledamot	Glenn Ekvall	2002
Ledamot	Lennart Jönsson	2002
Ledamot	Lars Mårtensson	2001
Suppl	Ove Herre	2002
Suppl	Christina Lindgren	2002

Utsedd av HSB	Per-Olof Jensen
Suppleant	Lars Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Wikerberg, Dino Giribaldi samt Lars Mårtensson. Fyllnadsval för Ove Herre på ett år.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 10 st sammanträden

FIRMA TECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Bengt Wikerberg, Dino Giribaldi, Eva-Marie Persson och Lennart Jönsson .

REVISORER

Revisorer har varit Joakim Sander med Johan Hector som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB.

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Bengt Wikerberg och Eva-Marie Persson med Glenn Ekvall och Lennart Jönsson som suppleanter.

VALBEREDNING

Valberedningen har varit Claes Landon sammankallande, samt Birgitta Giribaldi och Ann Wikerberg.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit Ove Herre.
Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 48.000 kr.
Föreningen har 3 st anställda.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 34.175 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 228, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna höjdes inte under 2002.
Styrelsen har beslutat att inte höja hyrorna under år 2003.
Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt kr 554:42/kvm.

FASTIGHETERNA

Besiktning av fastigheterna utfördes den 10/9 2002 av styrelsen.
Området ansågs vara i mycket gott skick.
Ombyggnad av plank i området har slutförts.
Byte av termostat och insatser på element har utförts.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen har en mycket god ekonomi, vilket gör att framtiden bör vara ljus – ekonomiskt sett.

FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET

På onsdagar spelas bridge i kvartersgården. Även dam-gymnastik hålls denna dag.
Golfturnering avhölls den 9 augusti.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ÅRETS RESULTAT

Fond för yttre underhåll	2 485 474
Dispositionsfond	7 051 792
Årets resultat	548 201
Summa	10 085 467

Styrelsen föreslår följande disposition:

Fond för yttre underhåll	2 485 474
Dispositionsfond	7 599 993
Summa	10 085 467

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

[Handwritten signature]

		2002	2001
RESULTATRÄKNING	NOT		
Nettoomsättning	1	13 246 208	12 112 345
SUMMA INTÄKTER		13 246 208	12 112 345
Rörelsens kostnader			
Underhåll	2	-2 737 000	-1 818 000
Drift	3	-2 902 589	-2 933 045
Teknisk förvaltning	4	-1 902 095	-2 109 245
Personalkostnader	5	-746 640	-724 076
Övriga externa kostnader	6	-327 504	-469 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-548 745	-487 064
SUMMA KOSTNADER		-9 164 573	-8 540 487
BRUTTORESULTAT		4 081 635	3 571 858
RÖRELSERESULTAT		4 081 635	3 571 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	102 760	110 743
Räntekostnader	9	-3 543 694	-3 830 286
Föreningsavgäld		-92 500	-92 500
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 533 434	-3 812 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		548 201	-240 185
ÅRETS RESULTAT		548 201	-240 185

Brf Drottningen
716406-8384

BALANSRÄKNING

NOT

2002

2001

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	72 494 223	73 000 538
Maskiner och inventarier	11	193 896	236 326
		72 688 119	73 236 864

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB		500	500
---------------	--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar

72 688 619 **73 237 364**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

HSB i avräkning		5 183 405	4 182 754
Övriga fordringar	12	103 332	115 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 975	110 011
		5 386 711	4 408 266

Summa omsättningstillgångar

5 386 711 **4 408 266**

SUMMA TILLGÅNGAR

78 075 330 **77 645 630**

Brf Drottningen
716406-8384

BALANSRÄKNING

NOT

2002

2001

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

4 180 400

4 180 400

4 180 400

4 180 400

Fritt eget kapital

Underhållsfond

14

2 485 474

1 763 290

Dispositionsfond

7 051 792

7 291 976

Årets resultat

548 201

-240 185

10 085 467

8 815 082

Summa eget kapital

14 265 867

12 995 482

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

60 364 073

60 953 589

Kortfristiga skulder

Inre fond

817 106

797 901

Förvaltade medel

636 800

636 800

Leverantörsskulder

665 019

1 193 709

Skatteskulder

8 605

0

Övriga skulder

23 400

22 846

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 294 461

1 045 303

3 445 391

3 696 559

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

78 075 330

77 645 630

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Pantbrev i fastighet

73 819 600

73 819 600

varav i eget förvar

1 269 500

1 269 500

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld

277 500

370 000

Fastigo

9 904

9 450

287 404

379 450

Brf Drottningen

716406-8384

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Avskrivningar på byggnader sker enligt en 60-årig progressiv plan som sträcker sig till 2039 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning sker planenligt på inventariernas utnyttjandeperiod beräknat på anskaffningsvärdet.

Avsättning sker till underhållsfond enligt stadgeenligt antagen underhållsplan.

Fond för yttre underhåll har tidigare redovisats under "Avsättningar". Från och med 2002 års bokslut har fond för yttre underhåll omrubricerats till "Fritt eget kapital".

För att erhålla jämförbarhet mellan åren har anpassningar gjorts i uppställningen av balansräkning för föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2002	2001
Hyror, lokaler, ej momsregistrerade	0	9 966
Övriga hyror	22 112	9 274
Årsavgifter, bostäder	13 241 472	13 241 472
Årsavgiftsbortfall, bostäder	-1	-1 103 458
Avsättning, inre fond	-216 095	-216 100
Övriga intäkter	198 720	171 191
	13 246 208	12 112 345

Brf Drottningen

716406-8384

2 Underhåll

	2002	2001
Avsatt till underhåll	2 737 000	1 818 000
Genomfört underhåll	-2 014 816	-1 997 128
Extra avsättning	1 069 000	0
Förändring av underhållsfond	722 184	-179 128

3 Drift

	2002	2001
Städning	0	6 000
El-avgifter	174 887	172 683
Olja	0	0
Fjärrvärme	1 747 049	1 710 805
VA-avgifter	673 323	763 805
Renhållningsavgifter	305 742	275 848
Övrig renhållning	1 588	3 904
	2 902 589	2 933 045

4 Teknisk förvaltning

	2002	2001
Fastighetsförsäkring	60 849	58 496
Tomträttsavgälder	526 400	977 465
Serviceavtal	151 734	0
Kabel-TV	88 866	84 230
Fastighetsskatt	909 068	807 296
Uttagsskatt	165 178	181 758
	1 902 095	2 109 245

5 Personalkostnader

	2002	2001
Styrelsearvoden	37 100	36 125
Löner och övriga ersättningar	522 609	507 628
Sociala kostnader	186 931	180 323
	746 640	724 076
(Varav pensionskostnader)	30 814	29 576

Brf Drottningen

716406-8384

6 Övriga kostnader

	2002	2001
Förbrukningsinventarier	0	20 184
Dataprogram	0	5 500
Driv- och smörjmedel	11 674	16 674
Försäkring och skatt	408	854
Kontorsmateriel och trycksaker	3 897	2 491
Telefon	10 740	11 430
Datakommunikation	5 000	1 500
Porton	6 810	6 810
Revisionsarvoden	10 151	9 524
Förvaltningsarvode enligt avtal	170 688	161 938
Medlemsinformation och övriga förvaltningskostnader	3 100	4 295
Övriga administrativa tjänster	1 058	820
Övriga externa tjänster	908	908
Medlemsavgift	2 244	0
Medlemsavgift, HSB	60 750	62 931
Övriga kostnader	16 233	154 863
Föreningsstämma och styrelsesammantr.	17 943	8 335
Kurs- och föreningsverksamhet	2 300	0
Fritidsverksamhet	3 600	0
	327 504	469 057

7 Avskrivningar

	2002	2001
Avskrivning, byggnader	506 315	450 865
Avskrivning, maskiner och inventarier	42 430	36 199
	548 745	487 064

8 Ränteintäkter

	2002	2001
Avräkningsränta	99 975	110 011
Ränteintäkter, skattebefriade	2 785	732
	102 760	110 743

9 Räntekostnader

	2002	2001
Ränta, fastighetslån	3 543 416	3 768 161
Dröjsmålsränta	0	62 125
Ränta för skatter och avgifter	278	0
	3 543 694	3 830 286

Brf Drottningen
716406-8384
10 Byggnader och mark

	2002	2001
Ingående anskaffningsvärden	76 895 000	76 895 000
Ingående avskrivningar	-3 894 462	-3 443 597
Årets avskrivningar	-506 315	-450 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 400 777	-3 894 462
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	72 494 223	73 000 538

Fastighetens taxeringsvärde: 87 904 000 kr
härav mark: 27 362 000 kr
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

11 Maskiner och inventarier

	2002	2001
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 054 099	1 054 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 054 099	1 054 099
Ingående avskrivningar	-817 773	-781 574
Årets avskrivningar	-42 430	-36 199
Ack avskrivning	-860 203	-817 773
Utgående planenligt restvärde inventarier	193 896	236 326

12 Övriga fordringar

	2002	2001
Kundfordringar	12 480	0
Stående förskott	1 830	1 830
Tillfälliga förskott	0	5 000
Avräkning för skatter och avgifter	8 774	6 267
Skattefordringar	0	102 403
Försäkringsfordringar	80 248	0
	103 332	115 500

P

13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	1 763 290	7 291 976	-240 185
Disposition av före- gående års resultat			-240 185	240 185
Disponerat ur underhållsfond		722 184		
Årets resultat				548 201
Belopp vid årets utgång	4 180 400	2 485 474	7 051 792	548 201

14 Underhållsfond

	2002	2001
IB	1 763 290	1 942 418
Förändring av underhållsfond	-346 816	-179 128
Avsättning, underhållsfond	1 069 000	0
	2 485 474	1 763 290

15 Skulder till kreditinstitut

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	589 516
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 358 064
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	57 416 493
Summa:	60 364 073

m

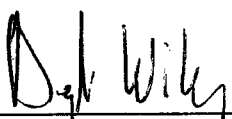
Brf Drottningen

716406-8384

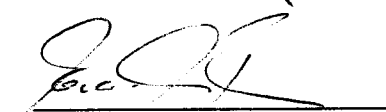
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2002	2001
Förutbetalda årsavgifter och hyror	849 590	727 287
Upplupna räntekostnader	239 768	242 302
Interimsskulder	205 103	75 714
	1 294 461	1 045 303

Landskrona den 22/4 2003

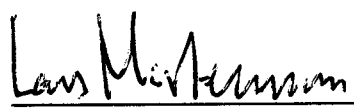

 Bengt Wikerberg


 Dino Giribaldi


 Eva-Marie Persson

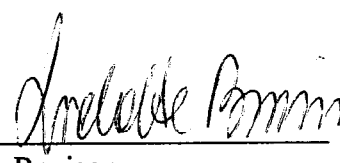

 Glenn Ekvall


 Lennart Jönsson


 Lars Mårtensson
REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den 25/4 2003 har avgivits


 Av föreningen vald revisor
 Joakim Sander


 BoRevison
 Liselotte Borslin

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

*HSB:s Bostadsrättsförening
Drottningen*

Organisationsnummer 716406-8384

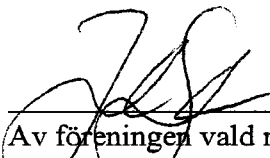
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen 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 mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen 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, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona 15/4 2003


Av föreningen vald revisor
Joakim Sander


BoRevision AB
Liselotte Borsin