

HSB årsredovisning 2003



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona (716406-8384) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2003

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 22 maj 2003.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Bengt Wikerberg	2003
Vice ordförande	Dino Giribaldi	2003
Sekreterare	Eva-Marie Persson	2002
Ledamot	Glenn Ekvall	2002
Ledamot	Lennart Jönsson	2002
Ledamot	Lars Mårtensson	2003
Suppl	Lars Persson	2003
Suppl	Christina Lindgren	2002

Utsedd av HSB Per-Olof Jensen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva-Marie Persson, Lennart Jönsson, Glenn Ekvall samt suppleanten Christina Lindgren.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 12 st sammanträden

FIRMA TECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Bengt Wikerberg, Dino Giribaldi, Eva-Marie Persson och Christina Lindgren.

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 Ann Wikerberg sammankallande, samt Birgitta Giribaldi och Claes Landon.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit Ove Herre.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 51.000 kr.

Föreningen har 3 st anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 41.650 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 228, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna höjdes inte under 2003.

Styrelsen har beslutat att inte höja hyrorna under år 2004.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt kr 554:42/kvm.

FASTIGHETERNA

Besiktning av fastigheterna utfördes den 9/9 2003 av styrelsen.

Området ansågs vara i mycket gott skick.

Lekplatser kommer att renoveras 2004.

Fläktsystemen i alla fastigheterna renoveras under höst-vår 03-04.

3 st större fjärrvärmeläckor har lagats, kameraövervakning på garagetorg har installerats, förbättrad belysning på garagetorgen har monterats.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Friköp av tomten i brf Drottningen planeras.

Framtida underhåll

Kommer att följas enligt underhållsplanen.

FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET

Under året har bridge spelats i kvartersgården.

Golfturnering avhölls den 8 augusti.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ÅRETS RESULTAT

Fond för yttre underhåll	3.933.164
Dispositionsfond	7 599 992
Årets resultat	- 71 778
Summa	11 461 378

Styrelsen föreslår följande disposition:

Fond för yttre underhåll	3.933.164
Dispositionsfond	7.528.214
Summa	11 461 378

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

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-71 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 020 159
	1 948 381

Betald skatt	0
--------------	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 948 381
---	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av kortfristiga lager	0
Minskning av kortfristiga fordringar	191 634
Ökning av kortfristiga placeringar	0
Minskning av kortfristiga skulder	-82 843

Kassaflöde från löpande verksamhet	2 057 171
---	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av skuld	-589 516
Inbetalda insatser	0
Utbetald utdelning	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-589 516

Årets kassaflöde	1 467 655
-------------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	5 183 405
---------------------------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 651 060
-------------------------------------	------------------

R/DH

RESULTATRÄKNING		2003	2002
	NOT		
Nettoomsättning	1	13 149 818	13 246 208
SUMMA INTÄKTER		13 149 818	13 246 208
Rörelsens kostnader			
Underhåll	2	-2 751 000	-2 737 000
Drift	3	-3 114 466	-2 902 589
Teknisk förvaltning	4	-2 019 082	-1 902 095
Personalkostnader	5	-792 882	-746 640
Övriga externa kostnader	6	-530 825	-327 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-572 469	-548 745
SUMMA KOSTNADER		-9 780 724	-9 164 573
BRUTTORESULTAT		3 369 094	4 081 635
RÖRELSERESULTAT		3 369 094	4 081 635
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	143 633	102 760
Räntekostnader	9	-3 492 005	-3 543 694
Föreningsavgäld		-92 500	-92 500
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 440 872	-3 533 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 778	548 201
ÅRETS RESULTAT		-71 778	548 201

PM

Brf Drottningen
716406-8384

5

BALANSRÄKNING

NOT

2003

2002

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	71 957 150	72 494 223
Maskiner och inventarier	11	158 500	193 896
		72 115 650	72 688 119

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		72 116 150	72 688 619
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

HSB i avräkning		6 651 060	5 183 405
Övriga fordringar	12	11 673	103 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	99 975
		6 662 733	5 386 711

Summa omsättningstillgångar		6 662 733	5 386 711
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		78 778 883	78 075 330
-------------------------	--	-------------------	-------------------

PM
PH

BALANSRÄKNING

NOT

2003

2002

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

3 933 164

2 485 474

Dispositionsfond

7 599 992

7 051 792

Årets resultat

-71 778

548 201

11 461 379

10 085 467

Summa eget kapital

15 641 779

14 265 867

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

59 774 557

60 364 073

Kortfristiga skulder

Inre fond

864 648

817 106

Förvaltade medel

636 800

636 800

Leverantörsskulder

487 654

665 019

Skatteskulder

32 492

8 605

Övriga skulder

49 457

23 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 291 497

1 294 461

3 362 548

3 445 391

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

78 778 883

78 075 330

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Pantbrev i fastighet

73 819 600

73 819 600

varav i eget förvar

0

1 269 500

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld

185 000

277 500

Fastigo

9 228

9 904

194 228

287 404

PVOK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**VÄRDERINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 1,0 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning sker planenligt på inventariernas utnyttjandeperiod beräknat på anskaffningsvärdet.

Avsättning sker till underhållsfond enligt stadgeenligt antagen underhållsplan.

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.

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 den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 55298 tkr.

1 Nettoomsättning

	2003	2002
Övriga hyror	23 006	22 112
Årsavgifter, bostäder	13 241 472	13 241 472
Kabel-TV	-23 080	0
Årsavgiftsbortfall, bostäder	0	-1
Avsättning, inre fond	-216 096	-216 095
Övriga intäkter	124 516	198 720
	13 149 818	13 246 208

2 Underhåll

Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan 2 751 000 kr.

	2003	2002
Avsatt till underhåll	2 751 000	2 737 000
Genomfört underhåll	-1 303 310	-2 014 816
Avsättning underhållsfond	0	1 069 000
Förändring av underhållsfond	1 447 690	-346 816

Brf Drottningen

716406-8384

3 Drift

	2003	2002
Förbrukningsmaterial	237	0
El-avgifter	171 671	174 887
Fjärrvärme	1 901 991	1 747 049
VA-avgifter	688 044	673 323
Renhållningsavgifter	339 879	305 742
Övrig renhållning	12 644	1 588
	3 114 466	2 902 589

4 Teknisk förvaltning

	2003	2002
Fastighetsförsäkring	94 723	60 849
Tomträttsavgälder	526 400	526 400
Serviceavtal	240 644	151 734
Kabel-TV	69 580	88 866
Fastighetsskatt	907 691	909 068
Uttagsskatt	180 044	165 178
	2 019 082	1 902 095

5 Personalkostnader

	2003	2002
Styrelsearvoden	15 075	37 100
Övriga arvoden och ersättningar	561 767	522 609
Summa:	576 842	559 709
Sociala kostnader	216 040	186 931
(Varav pensionskostnader)	55 272	30 814

6 Övriga kostnader

	2003	2002
Förbrukningsinventarier	172 250	0
Driv- och smörjmedel	12 394	11 674
Försäkring och skatt	627	408
Kontorsmateriel och trycksaker	4 839	3 897
Telefon	11 061	10 740
Datakommunikation	5 500	5 000
Porton	5 448	6 810
Revisionsarvoden	10 738	10 151
Förvaltningsarvode enligt avtal	194 594	170 688
Medlemsinformation och övriga förvaltningskostnader	741	3 100
Övriga administrativa tjänster	820	1 058
Övriga externa tjänster	1 135	908
Medlemsavgift	2 913	2 244
Medlemsavgift, HSB	60 750	60 750
Övriga kostnader	21 131	16 233
Föreningsstämma och styrelsesammantr.	21 835	17 943
Kurs- och föreningsverksamhet	0	2 300
Fritidsverksamhet	4 049	3 600
	530 825	327 504

	2003	2002
Avskrivning, byggnader	537 073	506 315
Avskrivning, maskiner och inventarier	35 396	42 430
	572 469	548 745

8 Ränteintäkter

	2003	2002
Avräkningsränta	98 314	99 975
Bunden inlåningsränta	44 250	0
Ränteintäkter, skattebefriade	1 069	2 785
	143 633	102 760

9 Räntekostnader

	2003	2002
Ränta, fastighetslån	3 492 005	3 543 416
Ränta för skatter och avgifter	0	278
	3 492 005	3 543 694

10 Byggnader

	2003	2002
Byggnader	76 895 000	76 895 000
Ingående anskaffningsvärden	76 895 000	76 895 000
Ingående avskrivningar	-4 400 777	-3 894 462
Årets avskrivningar	-537 073	-506 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 937 850	-4 400 777
Utgående planenligt restvärde byggnader	71 957 150	72 494 223

Fastighetens taxeringsvärde: 95 244 000 kr
härav mark: 34 731 000 kr
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

PRM

11 Maskiner och inventarier

	2003	2002
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 054 099	1 054 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 054 099	1 054 099
Ingående avskrivningar	-860 203	-817 773
Årets avskrivningar	-35 396	-42 430
Ack avskrivning	-895 599	-860 203
Utgående planenligt restvärde inventarier	158 500	193 896

12 Övriga fordringar

	2003	2002
Kundfordringar	0	12 480
Stående förskott	1 830	1 830
Avräkning för skatter och avgifter	9 843	8 774
Försäkringsfordringar	0	80 248
	11 673	103 332

13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	2 485 474	7 051 792	548 201
Disposition av före- gående års resultat			548 201	-548 201
Avsättning, underhållsfond		1 447 690		
Årets resultat				-71 778
Belopp vid årets utgång	4 180 400	3 933 164	7 599 992	-71 778

14 Skulder till kreditinstitut

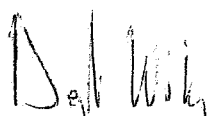
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	589 516
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 358 064
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	56 826 977
Summa:	59 774 557

PM

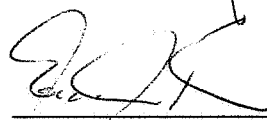
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2003	2002
Förutbetalda årsavgifter och hyror	629 056	849 590
Interimsskulder	662 441	444 871
	1 291 497	1 294 461

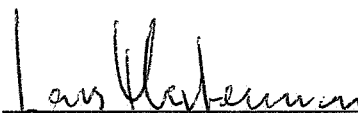
Landskrona den 16/4 2004


Bengt Wikerberg


Dino Giribaldi


Eva-Marie Persson


Lennart Jönsson


Lars Mårtensson


Glenn Ekvall


Per-Olof Jensen

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den 23/4 2004 har avgivits


Av föreningen vald revisor
Joakim Sander


BoRevision
Tommy Mårtensson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

*HSB:s Bostadsrättsförening
Drottningen*

Organisationsnummer 716406-8384

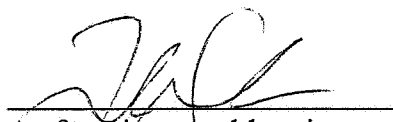
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

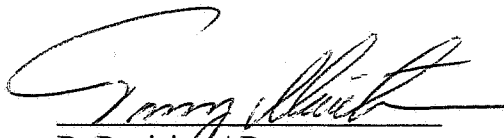
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 23/4 2004


Av föreningen vald revisor
Joakim Sander


BoRevision AB
Tommy Mårtensson

ordlista

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighets värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll inom kort måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leveran-

törsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL:

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler kommer inte avsättning till yttre underhållsfond fortsättningsvis kunna ske över resultaträkningen utan genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.