

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Skytten, Lindesberg får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01—2003-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2003

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-13 i föreningslokalen. I stämman deltog 28 medlemmar.

Verksamheten

Fastigheten Stadsskogen 2:4, Lindesberg byggdes år 1982.

På fastigheten finns radhus med adresserna Högstadiplan 10-23, 24-26 A-B, 30-32 A-B, 33-35 A-B, 27-29 A-B, 36-51.

Föreningens 54 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st	2 r o k	1.300,0 m ²
20 st	3 r o k	1.700,0 m ²
14 st	4 r o k	1.498,0 m ²
54 st		4.498,0 m ²

Garage 42 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen AB.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har skett 2003-05-21.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen.

Resultat och ställning

	2003	2002	2001	2000	1999
Nettoomsättning tkr	2 808	2 787	2 807	2 812	2 696
Rörelseresultat tkr	1 195	1 062	1 179	1 224	1 273
Resultat efter finansiella poster tkr	66	-71	15	14	48
Balansomslutning tkr	22 925	22 755	22 837	22 830	22 636
Avgifts- och hyresbortfall %	-	1,0	0,14	0,20	0,73

Siffrorna i tabellen har korrigerats för år 2002 i samband med förändring av redovisningsprinciper.

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Asfaltering
Räcke och nya buskar
Byte av bastuaggregat
Byte bastulavar och bastupanel
Byggnation av trädgårdskompost
Löpande underhåll

Styrelseutbildning

Två ordinarie ledamöter samt föreningens vicevärd deltog i HSB Mälardalens utbildning Ekonomi i brf. Dessutom har föreningens revisor Irma Nydén deltagit i revisionskurs.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit åtta nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Medlemsinformation

Föreningens medlemmar har erhållit 6 st informationsblad under året. En lägenhetspärm med information som uppdateras löpande finns till varje lägenhet.

Föreningen har egen hemsida: www.brfskytten.se

Medlemsaktiviteter

På de två städdagarna (vår och höst) var vi ca 30 personer per städdag. På städdagarna rensar vi råbatter och snyggar till på området. Efter avslutad städning samlas vi för gemensam avslutning med fika.

Julfesten som hölls 5 december blev en trevlig avslutning på året. Vi var ca 40 personer som samlades i föreningslokalen. Där åt och drack vi och fram på kvällskvisten dansade vi bort maten.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutade att inte förändra årsavgifterna för 2003. Ett beslut har även tagits om oförändrade årsavgifter fr o m 2004-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till kronor 625/m².

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Richard Järlstam	ordförande
Jan-Eric Larsson	vice ordförande
Karolina Axelsson	sekreterare
Åsa Larsén	ledamot
Per-Åke Karlsson	ledamot
Satu Anttila	ledamot, aktivitetsansvarig t o m 2003-09-25
Åke Johansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Ulla Persson	suppleant
Kent Hedin	suppleant
Birgitta Nydén	suppleant utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Eric Larsson, Karolina Axelsson och Per-Åke Karlsson samt suppleanten Kent Hedin. Fyllnadsval efter Satu Anttila.

Satu Anttila har varit aktivitetsansvarig under del av året. Hon flyttade och avgick ur styrelsen 2003-09-25. Karolina Axelsson, sekreterare, har flyttat från föreningen men kommer att sitta kvar i styrelsen fram till årsstämman.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Richard Järlstam, Jan-Eric Larsson, Karolina Axelsson och Heimo Hänninen två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Heimo Hänninen.

Revisor

Revisor har varit Irma Nydén med Wolfgang Klauck som ersättare samt BoRevision AB.

Representanter i HSB Mälardalens distriktsstämma, Västra Bergslagen

Richard Järlstam utsågs att representera föreningen på HSB Mälardalens distriktsstämma. Som ersättare utsågs Jan-Eric Larsson.

Valberedning

Valberedning har varit Heimo Hänninen, Gull-Britt Ohlson, Sven Gunnar Åkerblom och Samuel Alatalo. Sammankallande har varit Heimo Hänninen.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Underhåll kommer att ske enligt uppdaterad underhållsplan.

Ekonomi

Vi bedömer att föreningen har god ekonomi. Vi har inte höjt årsavgifterna på sju år. För att täcka upp för framtida underhållsåtgärder ser vi att viss justering av avgifterna kommer att behöva göras.

Budgeten för år 2004 visar på ett överskott efter finansiella poster på 34.548 kr. Överskottet täcker framtida underhållsbehov enligt uppdaterad underhållsplan.

Omsättning och resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter

Investeringar, finansiell ställning och likviditet

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond	74 977,55
Årets resultat	<u>65 913,83</u>
	140 891,38

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-341 866,00
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	254 000,00
Extra överföring till fond för yttre underhåll	100 000,00
Dispositionsfond	<u>128 757,38</u>
	140 891,38

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i not 1.

Ordförande har ordet

Så har det gått ett år igen. Som ordförande vill jag tacka alla medlemmar som efter bästa förmåga hjälpt till vid våra städdagar. Ett extra tack till Pekka Antilla, Jan-Eric Larsson och Sven-Gunnar Åkerblom som alltid ställer upp och hjälper till för föreningen. T ex vid flytten av komposten och ombyggnaden av bastun. Jag vill även tacka alla som hjälpt till med Jorakvarnen och sophantering.

Sist med inte minst, ett STORT tack till vår vicevärd Heimo Hänninen för det goda arbete han utfört under året.

Än en gång TACK!

Richard Järlstam, ordförande

		2003-01-01	2002-01-01
Resultaträkning (kr)		2003-12-31	2002-12-31
Nettoomsättning	Not 2	<u>2 808 439</u>	<u>2 786 541</u>
		2 808 439	2 786 541
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 3	-1 063 031	-1 028 789
Underhåll	Not 4	-341 866	-332 570
Fastighetsskatt		-72 640	-69 330
Avskrivningar	Not 5, 9, 10	<u>-136 171</u>	<u>-113 925</u>
		-1 613 708	-1 544 614
Bruttoresultat		1 194 731	1 241 927
Jämförelsestörande poster	Not 6	0	-180 000
Rörelseresultat		1 194 731	1 061 927
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		58 434	76 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 187 251</u>	<u>-1 209 814</u>
		-1 128 817	-1 132 976
Resultat efter finansiella poster		65 914	-71 049
Statlig inkomstskatt	Not 8	0	0
Årets resultat		65 914	-71 049

Balansräkning (kr)		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5, 9	20 137 351	20 265 800
Inventarier	Not 5, 10	<u>30 887</u>	<u>0</u>
		20 168 238	20 265 800
Summa anläggningstillgångar		20 168 238	20 265 800
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	Not 11	3 254	16 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>84 417</u>	<u>93 919</u>
		87 671	110 305
<u>Kortfristiga placeringar</u>	Not 13	0	1 100 000
<u>Kassa och bank</u>	Not 14	2 669 278	1 278 616
Summa omsättningstillgångar		2 756 949	2 488 921
SUMMA TILLGÅNGAR		22 925 187	22 754 721

Balansräkning (kr)		2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>	Not 15		
Insatser		1 103 800	1 103 800
Fond för yttre underhåll		<u>1 511 783</u>	<u>1 590 353</u>
		2 615 583	2 694 153
<u>Fritt eget kapital</u>	Not 15		
Dispositionsfond		74 977	67 456
Årets resultat		<u>65 914</u>	<u>-71 049</u>
		140 891	-3 593
<hr/>			
Summa eget kapital		2 756 474	2 690 560
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>19 224 502</u>	<u>19 224 502</u>
		19 224 502	19 224 502
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		304 707	209 045
Skatteskulder		4 968	2 792
Övriga skulder	Not 17	17 204	11 486
Fond för inre underhåll	Not 18	283 652	335 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>333 680</u>	<u>280 996</u>
		944 211	839 659
<hr/>			
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		22 925 187	22 754 721
Poster inom linjen			
<u>Ställda panter</u>	Not 20	19 651 000	19 651 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Not 21	27 770	55 540

Noter
Kr

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd bortsett från BFNAR 2001:1 om inkomstskatter.

Redovisnings- och värderingsprinciper

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdisposition istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. Eftersom det är frågan om ändring av principer har omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet. En förflyttning har också skett av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde. Avskrivning av kompostanläggning sker med 10% per år.

Inventarier

Avskrivning av inventarier sker med 20 % per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	27 674	16 550
Bilersättning	264	144
Sociala kostnader	<u>7 700</u>	<u>4 600</u>
Summa	35 638	21 294
Revisor		
Föreningsvald revisor	1 059	1 000
BoRevision AB	<u>5 488</u>	<u>5 188</u>
	6 547	6 188

Anställda

Löner och ersättningar	222 950	213 622
Erhållet lönebidrag	-136 176	-140 064
Förändring semesterlöneskuld inkl. soc. avg.	6 695	1 748
Sociala kostnader	81 268	76 253
Övriga personalkostnader	<u>4 200</u>	<u>5 820</u>
	178 937	157 379

Föreningen har anställd (man, heltid) som arbetar 60 % som vicevärd och 40% med fastighetsskötsel.

Föreningens pensionsåtaganden är säkrade genom Fora Försäkringscentral, Alecta och Collectum. Utöver detta finns inga åtaganden för pensionskostnader, förpliktelser eller avgångsvederlag.

Not 2	Nettoomsättning	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Årsavgifter	2 810 520	2 810 520
	Hyror	100 800	100 800
	Försäljningsintäkt lgh	0	5 000
	Övriga intäkter	<u>862</u>	<u>3 289</u>
	Brutto	2 912 182	2 919 609
	Avgifts- och hyresbortfall	0	-29 325
	Avsatt till inre fond	<u>-103 743</u>	<u>-103 743</u>
	Nettoomsättning	2 808 439	2 786 541

Not 3	Drift	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Fastighetsskötsel och städ	84 630	106 026
	Uppvärmning	355 902	353 266
	El	52 057	38 202
	Vatten	100 896	96 495
	Renhållning	23 173	20 562
	Övriga avgifter	74 033	63 721
	Förvaltningskostnader	131 816	124 691
	Löner och ersättningar	178 937	157 379
	Övrigt	<u>61 587</u>	<u>68 447</u>
		1 063 031	1 028 789

Not 4	Underhåll	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Genomfört planerat periodiskt underhåll samt reparationer	<u>341 866</u>	<u>332 570</u>
		341 866	332 570

Not 5 Avskrivningar	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Byggnader	114 324	99 800
Kompostanläggning	14 125	14 125
Inventarier	<u>7 722</u>	<u>0</u>
	136 171	113 925

Not 6 Jämförelsestörande poster	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Extra avskrivning byggnader	<u>0</u>	<u>180 000</u>
	0	180 000

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Räntekostnader långfristiga skulder	1 159 381	1 181 944
Föreningsavgäld	27 770	27 770
Övriga finansiella kostnader	<u>100</u>	<u>100</u>
	1 187 251	1 209 814

Not 8 Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 836 tkr, en ökning med 764 tkr jämfört med föregående år. Föreningen har tillsvidare valt att i redovisning av underskottsavdrag frångå BFNAR 2001:1, något som dock inte, enligt vår uppfattning, inverkar negativt på lagens krav på den så kallade rättvisande bilden.

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Föreningen äger fastigheten Stadsskogen 2:4 i Lindesberg.

<u>Byggnader och mark</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 748 519	20 748 519
Övriga installationer	141 250	141 250
Mark	<u>796 481</u>	<u>796 481</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 686 250	21 686 250
Ingående avskrivning	-1 420 450	-1 126 525
Årets avskrivning	<u>-128 449</u>	<u>-293 925</u>
Utgående ackumulerade avskrivning	-1 548 899	-1 420 450
Utgående planenligt restvärde	20 137 351	20 265 800
Bokfört värde byggnad	19 340 870	19 469 319
Bokfört värde mark	796 481	796 481

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kronor 12 116 000.

	Byggnader	Mark	Totalt	Värdeår
Småhus	2 352 000	602 000	2 954 000	1982
Hyreshus	<u>7 956 000</u>	<u>1 206 000</u>	<u>9 162 000</u>	1982
	10 308 000	1 808 000	12 116 000	

Not 10 Inventarier

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Diverse inventarier</u>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	<u>38 609</u>	<u>0</u>
	38 609	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-7 722</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 722	0
Utgående planenligt restvärde	30 887	0

Under 2003 har följande inventarier inköpts: laserskrivare, dator, kyl-frys, AJ-trappa och släpkärra.

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
HSB i avräkning	0	11 672
/Skattekonto	<u>3 254</u>	<u>4 714</u>
	3 254	16 386

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Kabel TV	11 341	11 322
El, vatten, renhållning	5 360 *	12 156
Fastighetsförsäkring	38 152	28 760
Administrativt arvode	18 864	18 244
HSB Bank, ränta bankcertifikat	0	11 765
Lönebidrag	<u>10 700</u>	<u>11 672</u>
	84 417	93 919

* 2003 endast förutbetald el.

Not 13 Kortfristiga placeringar

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>
HSB Bank, bankcertifikat	4,14% 2002-09-25 - 2003-03-27	
	0	1 100 000
	0	1 100 000

Not 14 Kassa och bank

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
HSB Bank, föreningskonto	1 554 842	385 396
HSB Bank, föreningskapitalkonto	1 109 436	888 220
Handkassa	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
	2 669 278	1 278 616

Not 15 Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Disp. fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	1 103 800		67 456	7 521
Överfört från avsättningar		1 511 783		
Effekter av byte av red.princip		78 570		-78 570
Justerat IB efter ändr. principer	1 103 800	1 590 353	67 456	-71 049
Resultat enl stämmobeslut			7 521	-7 521
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper		-78 570		78 570
Årets resultat				<u>65 914</u>
Belopp vid årets slut	1 103 800	1 511 783	74 977	65 914

Not 16 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Andel av lån</u>	<u>Löptid ränta</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Stadshypotek	6,15%	0,0%	2003-09-01	0	13 525 197
Stadshypotek	5,73%	35,2%	2008-09-01	6 762 599	0
Stadshypotek	5,57%	35,2%	2007-09-01	6 762 598	0
SBAB	6,14%	<u>29,6%</u>	2006-03-14	5 699 305	5 699 305
		100,0%			
Totalt kronor				19 224 502	19 224 502
Avgår kortfristigt				0	0
Långfristigt				19 224 502	19 224 502

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 19 224 504 kr om 5 år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Preliminärskatt personal	14 888	9 408
Särskild löneskatt	<u>2 316</u>	<u>2 078</u>
	17 204	11 486

Not 18 Fond för inre underhåll

2003

2002

Fonden för inre underhåll har under året förändrats enligt följande:

Årets avsättning	103 743	103 743
Uttag under året	<u>-155 432</u>	<u>-74 163</u>
Förändring	-51 689	29 580

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2003

2002

Ej utbetalda arvoden inkl. socavg	0	6 176
Renhållning och vatten	10 057	0
Räntekostnader fastighetslån	61 558	67 006
Förskottsbetalda avgifter och hyror	202 910	160 414
Sociala avgifter	12 863	8 103
Semesterlöneskuld inkl. socavg	40 804	34 109
BoRevision AB, revisionsarvode	<u>5 488</u>	<u>5 188</u>
	333 680	280 996

Not 20 Ställda panter

2003

2002

Uttagna pantbrev	19 651 000	19 651 000
Varav pantbrev i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	19 651 000	19 651 000

Säkerhet för långfristig skuld till långivare.

Not 21 Ansvarsförbindelser

2003

2002

Resterande avgäld

27 770

55 540

Lindesberg 19/2 2004


Richard Järlstam


Jan-Eric Larsson


Karolina Axelsson



Åsa Larsén



Per-Åke Karlsson


Åke Johansson


Ulla Persson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 23/2 2004


Irma Nydén
av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
HSBs Bostadsrättsförening Skytten i Lindesberg

Org. nr. 716411-5979

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Skytten i Lindesberg 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 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 redovisnings sed i Sverige.

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

Lindesberg 2004-02-23



Irma Nydén
av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf
BoRevision AB