

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Skytten, Lindesberg får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-13 i föreningslokalen. I stämman deltog 17 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2004-08-24 där 13 medlemmar deltog och nya stadgar antogs.

Verksamheten

Fastigheten Stadsskogen 2:4, Lindesberg byggdes år 1982.

På fastigheten finns radhus med adresserna Högstadieplan 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2004-08-27.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

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

Resultat och ställning

	2004	2003	2002	2001	2000
Nettoomsättning tkr	2 809	2 808	2 787	2 807	2 812
Rörelseresultat tkr	1 216	1 195	1 062	1 179	1 224
Resultat efter finansiella poster tkr	148	66	-71	15	14
Balansomslutning tkr	23024	22 925	22755	22 837	22 830
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	1,0	0,14	0,20

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Återställning av entreer vid H-plan 48 och 49.

Asfaltering vid ingångar mm.

Rustning av garagen där långsidor bytes till plåt samt ny panel på gavlar.

Rensning av alla ventilationer samt löpande underhåll.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt rekommenderad 30-års avsättning i uppdaterad underhållsplan.

Styrelseutbildning

Styrelsen har ej deltagit i någon utbildning under 2004.

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 nio nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Medlemsinformation

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

Föreningen har egen hemsida: www.brfskytten.se

Medlemsaktiviteter

3 städdagar har vi haft under 2004 där vi rensar rabatter och snyggar till på området. Efter avslutad städning samlas vi för gemensam avslutning med fika.

Julfesten blev en trevlig avslutning på året. Vi var ca 45 medlemmar 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 2004. Ett beslut har även tagits om oförändrade årsavgifter fr o m 2005-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till kronor 625/m².

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Richard Järlstam	ordförande
Jan-Eric Larsson	vice ordförande
Ulla Persson	sekreterare
Rainer Pikkarainen	ledamot
Åsa Larsén	ledamot
Heimo Hänninen	ledamot
Åke Johansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Maria Pikkarainen	suppleant
Per-Åke Karlsson	suppleant
Birgitta Nydén	suppleant utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Richard Järlstam, Rainer Pikkarainen och Åsa Larsén.

Rainer Pikkarainen har varit aktivitetsansvarig under året.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

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

Vicevärd

Vicevärd har varit Heimo Hänninen.

Revisor

Revisor har varit Per-Erik Knuutila 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 Gull-Britt Ohlson, Anette Karlsson och Samuel Alatalo. Sammankallande har varit Gull-Britt Ohlsson.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Underhåll kommer att ske enligt uppdaterad underhållsplan.
Underhåll av träpanel, stuprör och hängrännor bytes. Vippor, stål ska repareras

Ekonomi

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

Budget för år 2005

Budgeten för år 2005 visar ett underskott på ca 418 tkr, vilket täcker föreningens behov av underhållsfondering för framtida underhåll.

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:

Balanserat resultat	140.891,38
Årets resultat	<u>147.775,18</u>
	288.666,56

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av medel för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-189.916,50
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	229 000,00
Balanserat resultat	<u>249.583,06</u>
	288.666,56

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår Fond för yttre underhåll till 1.550.866:-- .

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i not 1.

Ordförande har ordet

Så har det gått ett år igen. Det har varit roligt att jobba som ordförande i vår förening. Jag upplever bra gemenskap och hög trivsel. Jag vill passa på att tacka alla som efter bästa förmåga ställt upp på våra städdagar.

Ett stort tack till alla ”sopkörare” tack vare er kan vi hålla kostnaderna för sophantering nere.

Vill även tacka alla i styrelsen för ett bra arbete.

Än en gång. TACK ALLA I BRF SKYTTE

Richard Järlstam, ordförande

Resultaträkning (kr)		2004-01-01	2003-01-01
		2004-12-31	2003-12-31
Nettoomsättning	Not 2	<u>2 808 963</u>	<u>2 808 439</u>
		2 808 963	2 808 439
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 3	-1 177 477	-1 063 031
Underhåll	Not 4	-189 917	-341 866
Fastighetsskatt		-68 837	-72 640
Avskrivningar	Not 5, 9, 10	<u>-156 916</u>	<u>-136 171</u>
		-1 593 147	-1 613 708
Bruttoresultat		1 215 816	1 194 731
Rörelseresultat		1 215 816	1 194 731
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		73 937	58 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 141 978</u>	<u>-1 187 251</u>
		-1 068 041	-1 128 817
Resultat efter finansiella poster		147 775	65 914
Statlig inkomstskatt	Not 7	0	0
Årets resultat		147 775	65 914

Balansräkning (kr)		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5,8	19 992 095	20 137 351
Inventarier	Not 5, 9	<u>38 917</u>	<u>30 887</u>
		20 031 012	20 168 238
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga placeringar	Not 10	<u>1 518 344</u>	<u>0</u>
		1 518 344	0
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		21 549 356	20 168 238
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	Not 11	2 705	3 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>76 678</u>	<u>84 417</u>
		79 383	87 671
<u>Kassa och bank</u>	Not 13	1 395 420	2 669 278
<hr/>			
Summa omsättningstillgångar		1 474 803	2 756 949
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		23 024 159	22 925 187

Balansräkning (kr)		2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>	Not 14		
Insatser		1 103 800	1 103 800
Fond för yttre underhåll		<u>1 511 783</u>	<u>1 511 783</u>
		2 615 583	2 615 583
<u>Fritt eget kapital</u>	Not 14		
Balanserat resultat		140 891	74 977
Årets resultat		<u>147 775</u>	<u>65 914</u>
		288 666	140 891
Summa eget kapital		2 904 249	2 756 474
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>19 224 502</u>	<u>19 224 502</u>
		19 224 502	19 224 502
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		151 229	304 707
Skatteskulder		4 864	4 968
Övriga skulder	Not 16	20 715	17 204
Fond för inre underhåll	Not 17	354 021	283 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>364 579</u>	<u>333 680</u>
		895 408	944 211
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		23 024 159	22 925 187
Poster inom linjen			
<u>Ställda säkerheter</u>	Not 19	19 651 000	19 651 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Not 20	0	27 770

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

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>2004</u>	<u>2003</u>
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	39 575	27 674
Bilersättningar	0	264
Sociala kostnader	<u>11 140</u>	<u>7 700</u>
Summa	50 715	35 638
Revisor		
Föreningsvald revisor	1 500	1 059
BoRevision AB	<u>5 800</u>	<u>5 488</u>
	7 300	6 547

Anställda

Löner och ersättningar	237 900	222 950
Erhållet lönebidrag	-120 616	-136 176
Förändring semesterlöneskuld inkl. soc. avg.	7 654	6 695
Sociala kostnader	87 306	81 268
Övriga personalkostnader	<u>4 498</u>	<u>4 200</u>
	216 742	178 937

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>2004</u>	<u>2003</u>
			—
	Årsavgifter	2 810 520	2 810 520
	Hyror	100 800	100 800
	Försäljningsintäkt lgh	0	0
	Övriga intäkter	<u>1 386</u>	<u>862</u>
	Brutto	2 912 706	2 912 182
	Avsatt till inre fond	<u>-103 743</u>	<u>-103 743</u>
	Nettoomsättning	2 808 963	2 808 439

Not 3	Drift	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	Fastighetsskötsel och städ	117 995	84 630
	Uppvärmning	361 679	355 902
	El	57 101	52 057
	Vatten	103 339	100 896
	Renhållning	16 501	23 173
	Övriga avgifter	82 922	74 033
	Förvaltningskostnader	153 890	131 816
	Löner och ersättningar	216 742	178 937
	Övrigt	<u>67 308</u>	<u>61 587</u>
		1 177 477	1 063 031

Not 4	Underhåll	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	Genomfört planerat periodiskt underhåll samt reparationer	<u>189 917</u>	<u>341 866</u>
		189 917	341 866

Not 5	Avskrivningar	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	Byggnader	131 131	114 324
	Kompostanläggning	14 125	14 125
	Inventarier	<u>11 660</u>	<u>7 722</u>
		156 916	136 171

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 114 108	1 159 381
	Föreningsavgäld	27 770	27 770
	Övriga finansiella kostnader	<u>100</u>	<u>100</u>
		1 141 978	1 187 251

Not 7 Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträtsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 573 tkr, en ökning med 738 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 8 Materiella anläggningstillgångar

Föreningen äger fastigheten Stadsskogen 2:4 i Lindesberg.

<u>Byggnader och mark</u>	<u>2004</u>	<u>2003</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	-1 548 899	-1 420 450
Årets avskrivning	<u>-145 256</u>	<u>-128 449</u>
Utgående ackumulerade avskrivning	-1 694 155	-1 548 899
Utgående planenligt restvärde	19 992 095	20 137 351
Bokfört värde byggnad	19 195 614	19 340 870
Bokfört värde mark	796 481	796 481

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kronor 11 066 000.

	Byggnader	Mark	Totalt	Värdeår
Småhus	2 352 000	602 000	2 954 000	1982
Hyreshus	<u>6 800 000</u>	<u>1 312 000</u>	<u>8 112 000</u>	1982
	9 152 000	1 914 000	11 066 000	

Not 9 Inventarier

<u>Diverse inventarier</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ingående anskaffningsvärde	38 609	0
Årets anskaffningar	<u>19 690</u>	<u>38 609</u>
	58 299	38 609
Ingående avskrivningar	-7 722	0
Årets avskrivningar	<u>-11 660</u>	<u>-7 722</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 382	-7 722
Utgående planenligt restvärde	38 917	30 887

Under 2003 har följande inventarier inköpts: laserskrivare, dator, kyl-frys, AJ-trappa och släpkärra. Under 2004 har följande inventarier inköpts: Såg Scheppach + släde, soffa, bord och 6 stolar samt 1 s lövblås.

Not 10 Långfristiga placeringar		<u>2004</u>	<u>2003</u>
	<u>Räntesats</u> <u>Löptid</u>		
Föreningssparbanken	4,30% 2004-01-27 -- 2008-11-1	<u>1 518 344</u>	<u>0</u>
		1 518 344	0

Not 11 Övriga fordringar	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Skattekonto	<u>2 705</u>	<u>3 254</u>
	2 705	3 254

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Kabel TV	0	11 341
El, vatten, renhållning	7 548	5 360
Fastighetsförsäkring	0	38 152
Administrativt arvode	18 864	18 864
Föreningssparbanken	41 512	0
Lönebidrag	<u>8 754</u>	<u>10 700</u>
	76 678	84 417

* 2003 endast förutbetald el.

Not 13 Kassa och bank	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Föreningssparbanken	1 393 348	1 554 842
HSB Bank	0	1 109 436
Handkassa	<u>2 072</u>	<u>5 000</u>
	1 395 420	2 669 278

Not 14 Förändring av eget kapital	Fond för yttre		Balanserat	Årets
	Insatser	underhåll	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	1 103 800	1 511 783	74 977	65 914
Resultatdisposition enl stämmobeslut			65 914	-65 914
Årets resultat				<u>147 775</u>
Belopp vid årets slut	<u>1 103 800</u>	<u>1 511 783</u>	140 891	<u>147 775</u>

—

Not 15 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Andel av lån</u>	<u>Löptid ränta</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Stadshypotek	5,73%	35,2%	2008-09-01	6 762 599	6 762 599
Stadshypotek	5,57%	35,2%	2007-09-01	6 762 598	6 762 598
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 19 224 502 kr om 5 år.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Preliminärskatt personal	18 279	14 888
Särskild löneskatt	<u>2 436</u>	<u>2 316</u>
	20 715	17 204

Not 17	Fond för inre underhåll	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	Fonden för inre underhåll har under året förändrats enligt följande:		
	Årets avsättning	103 743	103 743
	Uttag under året	<u>-33 374</u>	<u>-155 432</u>
	Förändring	70 369	-51 689
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	Uppl soc avgifter	400	0
	Renhållning och vatten	0	10 057
	Räntekostnader fastighetslån	61 558	61 558
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	230 721	202 910
	Sociala avgifter	16 142	12 863
	Semesterlöneskuld inkl. socavg	48 458	40 804
	Revisionsarvode föreningsvald	1 500	0
	BoRevision AB, revisionsarvode	<u>5 800</u>	<u>5 488</u>
		364 579	333 680
Not 19	Ställda säkerheter	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	Uttagna pantbrev	19 651 000	19 651 000
	Varav obelånade	<u>0</u>	<u>0</u>
		19 651 000	19 651 000
	Säkerhet för långfristig skuld till kreditgivare.		

Not 20 Ansvarsförbindelser

2004

2003

Resterande avgäld

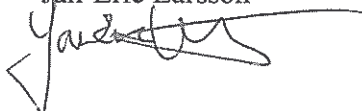
27 770

Lindesberg 22/3 2005

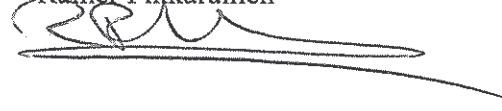
Richard Järlstam



Jan-Eric Larsson



Rainer Pikkarainen



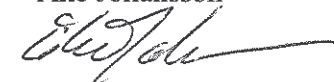
Åsa Larsén



Heimo Hämminen



Åke Johansson



Ulla Persson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 23/3 2005



Per-Erik Knuutila
av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Skytten i Lindesberg
Organisationsnummer 716411-5979


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Skytten i Lindesberg för räkenskapsåret 2004-01-01-2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Lindesberg
~~Kunta~~ den 23/3 2005


Per-Erik Knuutila
Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB