

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

Årsredovisning för räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gustav avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om föreningen och fastigheten

Huset byggdes 1906-1907 för järnvägens anställda. Byggherre var Statens Järnvägars Änke- och Pupillskassa. Huset förblev i SJs ägo fram till 1939 då det övergick till bostadsrättsföreningen som bildades detta år. I fastigheten, Gustav I, finns det 90 lägenheter fördelade enligt nedan. Det finns inga butiks- eller kontorslokaler i fastigheten.

Storlek	Kvm	Antal
2 rum och kök	52,5 - 53,0	42
2 rum och kök	54,0	13
2 rum och kök	56,5	3
2 rum och kök	60,0 - 61,5	17
3 rum och kök	79,0 - 88,5	3
4 rum och kök	105,0	4
4 rum och kök	107,0 - 108,0	4
4 rum och kök	109,5	3
4 rum och kök	121,0	1

Det har under år 2002 skett 16 lägenhetsöverlåtelse i huset.

Styrelse

Styrelse och suppleanter

Pernilla Dovrén	Ordförande
Johan Eriksson	Kassör
Kristina Lundblad	Invald som ledamot vid extrastämman under året.
Karolina Svensson	Ledamot
Christoffer Werhof	Ledamot
Yessica Hanning	Suppleant, valdes vid ordinarie stämman under året.
Jörgen Seegh	Suppleant

Under året har Jörgen Seegh avgått som ordförande för att vara suppleant. Pernilla Dovrén har tagit över som ordförande efter Jörgen. Styrelsen har under året haft 17 stycken protokollförda möten.

Arvodet till styrelsen framgår av not under tilläggsupplysningarna. Inga löner har utgått under året.

Revisorer

Revisor under året var Richard Sjöstrand, Recent Malmö AB. Lekmannarevisorer i föreningen var Jörgen Carlsson och Linda Rosander. Eva Eriksson var revisorssuppleant.

Valberedning

I valberedningen ingår Sofie Mejling och Kari Mjåtveit.

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

Underhåll och renovering

Under året har byte av kall- och varmvattenstammar avslutats. Nordblads VVS-konstruktioner anlätades som konsult och totalentreprenaden utfördes av N.H.Nordström AB. Den totala kostnaden för stambytet blev 4.158 tkr. Detta fördes mot fond för yttre underhåll vilket innebär att ingen ökning skedde av fastighetens bokförda värde.

Driften av fastigheten

Trappstädningen, som tidigare utförts av en hos föreningen anställd, lades under 2001 ut på entreprenad. JvF Consult, som lämnade in det förmånligaste anbudet, erhöll entreprenaden. Skötseln av fastigheten utfördes av Team Skåne AB och skötseln av gården av Tengwalls Trädgårdar. Från och med 1/1 2003 utförs fastighetsskötseln av Bernes Fastighetsservice AB.

Fjärrvärmekostnaden har under året stigit från 521 tkr år 2001 till 528 tkr år 2002, trots den varma sommaren.

Ekonomi

Föreningen har under året erhållit alla månadsavgifter från alla medlemmar. Senaste avgiftsökning gjordes i maj 2001 med 3%.

Föreningens likvida medel har minskat under året till följd av att stambytet har färdigställts. Detta har medfört att föreningens nettoskuld per kvadratmeter har ökat.

Föreningens avsättning till fond för yttre underhåll minskades från 3% till 2% av fastighetens taxeringsvärde. Detta skedde efter uppdatering av underhållsplanen och flera år av höjda taxeringsvärden. Detta beslutades på ordinarie stämma samt extrastämma.

Föreningen kommer under 2003 att börja betala schablonskatt för bostadsrättsföreningar utöver fastighetsskatten. Schablonskatten kommer för 2003 att uppgå till cirka 45 tkr. 2004 kommer full skatt att utgå eftersom föreningens skattemässiga underskott utnyttjas under 2003. Skatten för 2004 beräknas uppgå till 110 tkr utöver fastighetsskatten.

Föreningens största lån på 2,8 M\$ har en löptid till 15/6 2004. Räntesatsen på detta lån är 10,75%. Lånet kan komma att läggas om i förtid om detta bedöms som gynnsamt.

Flerårsöversikt (tkr)	2002	2001	2000	1999	1998
Månadsavgifter	2 761	2 733	2 690	2 674	2 610
Resultat efter finansiella poster	214	115	16	374	128
Balansomslutning	5 884	9 924	9 118	8 645	8 426
Soliditet	12,0%	43,0%	39,6%	35,7%	32,7%
Likviditet	214%	460%	694%	915%	917%
Nettoskuld per kvadratmeter (kr)	724	308	289	425	486

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

Händelser under året

I slutet av sommaren anordnades en gårdsdag där frivilliga hjälpte till med mindre reparationer och uppfräschningar. Alla bänkar och bord målades om. Vårt sophus på gården skurades rent och gemensamma källarutrymmen röjdes. Dagen avslutades med en gemensam middag på gården.

Tack vare den fina uppslutningen så kommer det troligtvis bli ännu en gårdsdag under våren och/eller hösten.

En enkät angående bredbandsinstallation delades ut under året. Det framgår av de inkomna svaren att det finns ett stort stöd för en installation. Offerter har tagits in men inget beslut har tagits ännu.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Dispositionsfond	299 064
Årets vinst	214 301
Summa kronor	513 365

Styrelsen föreslår att årets vinst överförs till dispositionsfonden som herefter uppgår till

Summa kronor	513 365
--------------	----------------

Följande förändringar har skett av fond för yttre underhåll under året.

Ingående värde på fond för yttre underhåll	3 910 434
Årets avsättning till fond för yttre underhåll, 2% av fastighetens taxeringsvärde	389 480
Årets ianspråkstagande av fond för yttre underhåll avseende stambyte	-4 158 096
Summa kronor	141 818

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

Resultaträkning		2002-01-01 -2002-12-31	2001-01-01 -2001-12-31
Kr	Not		
Rörelsens intäkter m m			
Månadsavgifter		2 760 729	2 733 199
Medlemsavgifter, pantavgifter		7 100	4 650
Försäkringsersättningar		35 865	0
Summa		2 803 694	2 737 849
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-1 112 643	-1 142 547
Övriga externa kostnader	2	-226 614	-155 939
Personalkostnader	3	-128 878	-143 814
Fastighetsskatt		-102 215	-93 170
Avsättning till fond för yttre underhåll		-389 480	-532 590
Stambyte	7	-4 158 096	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	7	4 158 096	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-242 097	-232 798
Summa		-2 201 927	-2 300 858
Rörelseresultat		601 767	436 991
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		40 770	109 871
Räntekostnader		-428 236	-431 883
Summa		-387 466	-322 012
Resultat efter finansiella poster		214 301	114 979
ÅRETS RESULTAT		214 301	114 979

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

Balansräkning		2002-12-31	2001-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 784 854	5 012 829
Inventarier	6	25 016	39 138
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	958 672
		4 809 870	6 010 639
Summa anläggningstillgångar		4 809 870	6 010 639
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 043	0
Skattefordran		109 500	192 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	133 308	206 111
		251 851	398 281
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		0	1 511 556
		0	1 511 556
Kassa och bank		822 203	2 003 624
Summa omsättningstillgångar		1 074 054	3 913 461
Summa tillgångar		5 883 924	9 924 100

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

Balansräkning, forts		2002-12-31	2001-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Grundavgifter		52 950	52 950
Dispositionsfond		299 064	184 085
Årets resultat		214 301	114 979
Summa eget kapital		566 315	352 014
Renoveringsfonder			
Fond för yttre underhåll		141 818	3 910 434
Summa fonder		141 818	3 910 434
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 674 000	4 810 000
Summa långfristiga skulder		4 674 000	4 810 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	136 000	136 000
Leverantörsskulder		173 529	561 444
Övriga skulder		13 771	14 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	178 491	139 441
Summa kortfristiga skulder		501 791	851 652
Summa eget kapital och skulder		5 883 924	9 924 100
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	12	6 000 000	6 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

	2002-01-01 -2002-12-31	2001-01-01 -2001-12-31
Kassaflödesanalys		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	601 767	436 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	242 097	232 798
Avsättning fond till yttre underhåll	389 480	532 590
	1 233 344	1 202 379
Ränteintäkter	40 770	109 871
Räntekostnad	-428 236	-431 883
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	845 878	880 367
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	146 430	-183 167
Förändring av kortfristiga skulder	-349 861	294 834
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	642 447	992 034
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 199 424	-992 662
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-3 199 424	-992 662
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga skulder	-136 000	-136 000
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	-136 000	-136 000
Minskning av likvida medel	-2 692 977	-136 628
Likvida medel vid årets början	3 515 180	3 651 808
Likvida medel vid årets slut	822 203	3 515 180

I begreppet likvida medel ingår posterna "Kassa och bank" och "Kortfristiga placeringar".

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

I posten Byggnad & mark ingår alla installationer såsom tvättstugor, kabeltv-anläggning, styr- och reglerutrustning, värmeinjustering och trädgårdsanläggning. De ingår utöver själva byggnaden samt tillhörande mark.

Föreningens tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett enligt stadgarna. Enligt dessa ska avsättning ske med minst 2% (3%) av taxeringsvärdet. Procentsatsen ändrades i enlighet med beslut vid två föreningsstämmor.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Eget kapital inklusive fond för yttre underhåll i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Nettoskuld per kvadratmeter

Korta och långa skulder minus omsättningstillgångar dividerat med total bostadsyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Driftskostnader	2002	2001
Varuinköp	8 219	24 285
Medlemskostnader	7 829	2 211
Vatten och avlopp	128 882	123 321
El	43 584	46 394
Fjärrvärme	527 642	520 707
Renhållning	85 617	85 945
Fastighetskötsel/Team Skåne	133 570	210 273
Trädgård	53 192	49 198
Reparation och underhåll	124 108	80 213
	1 112 643	1 142 547

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

Not 2 Övriga externa kostnader	2002	2001
Städning av fastigheten	99 996	49 998
KabelTV	53 528	36 903
Revisionsarvoden	12 181	11 844
Konsultarvoden	6 137	2 431
Försäkring	36 623	31 763
Serv-avg till branschorg	6 210	7 816
Övrigt	11 939	15 184
	226 614	155 939

Not 3 Personal	2002	2001
<i>Medelantal anställda:</i>		
Män	0	1
Kvinnor	0	0
	0	1
<i>Löner och andra ersättningar:</i>		
Styrelsen	94 750	92 299
Anställda	0	17 365
	94 750	109 664
<i>Sociala kostnader:</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal samt pensionskostnader	24 140	34 150
	24 140	34 150

Arvode till styrelsen har utgått med 2,5 basbelopp enligt beslut på föreningsstämman.

Not 4 Avskrivningar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser används.

Byggnader	2-10%
Inventarier	20%

Not 5 Byggnader och mark	2002-12-31	2001-12-31
<i>In- och utgående anskaffningsvärde</i>	7 760 268	7 760 268
<i>Ingående avskrivningar</i>	-2 747 439	-2 528 763
Årets avskrivningar	-227 975	-218 676
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-2 975 414	-2 747 439
Bokfört värde	4 784 854	5 012 829
<i>Taxeringsvärden</i>	19 474 000	17 753 000
<i>varav mark</i>	6 551 000	5 972 000

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

Not 6 Inventarier	2002-12-31	2001-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	124 640	90 650
Årets anskaffningar	0	33 990
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	124 640	124 640
<i>Ingående avskrivningar</i>	-85 502	-71 380
Årets avskrivningar	-14 122	-14 122
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-99 624	-85 502
Bokfört värde	25 016	39 138

Not 7 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	2002-12-31	2001-12-31
Ingående balanserade utgifter för pågående nyanläggningar	958 672	0
Årets nedlagda utgifter för byte av vattenstammar	3 199 424	958 672
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-4 158 096	0
	0	958 672

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2002-12-31	2001-12-31
Upplupen ränta	0	115 266
Försäkring	38 183	0
Fjärrvärme	64 226	60 277
Vatten och avlopp	14 607	14 004
Övrigt	16 292	16 564
	133 308	206 111

Not 9 Förändring av eget kapital	Grund-avgifter	Dispositions-fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 950	184 085	114 979	352 014
Överföring av föregående års resultat		114 979	-114 979	0
Årets resultat			214 301	214 301
Belopp vid årets utgång	52 950	299 064	214 301	566 315

Bostadsrättsföreningen Gustav

Org nr 746000-1295

Not 10 Skulder till kreditinstitut	Omsättningsdag	Räntesats	Belopp
Handelsbanken hypotek	2004-06-15	10,75%	2 810 000
Stadshypotek	2004-06-01	4,95%	670 000
Stadshypotek	var tredje månad	5,45%	660 000
Stadshypotek	2009-06-01	5,68%	670 000
		<u>8,51%</u>	<u>4 810 000</u>
		varav kortfristig del	136 000
		varav långfristig del	4 674 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2002-12-31	2001-12-31
Inbetalda månadsavgifter avseende kommande månad	151 847	105 941
Upplupen ränta på banklån	8 645	8 658
Sociala avgifter för styrelsearvode	7 999	12 292
Övrigt	10 000	12 550
	178 491	139 441

Not 12 Ställda säkerheter	2002-12-31	2001-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

Malmö den 31 januari 2003

Pernilla Dovrén
Ordförande

Johan Eriksson

Karolina Svensson

Kristina Lundblad

Christoffer Werhof

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Richard Sjöstrand
Godkänd revisor

Jörgen Carlsson
Förtroendevald revisor

Linda Rosander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Gustav

Org.nr 746000-1295

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Gustav för år 2002. 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, 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.

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

Malmö den / 2004

Rikard Sjöstrand
Godkänd revisor

Jörgen Carlsson
Förtroendevald revisor

Linda Rosander
Förtroendevald revisor