

ÅRSREDOVISNING

Riksbyggens bostadsrättsförening



org nr
716415-3533

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2001

www.skogsglanttan.ac

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **SKOGSGLÄNTAN** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2001-01-01 till 2001-12-31.

Ordlista med förklaring av begrepp och ekonomiska termer finns på omslagets insida.

Ordföranden har ordet

Så har året 2001 lagts till handlingarna. Jag tycker åren går fortare och fortare men det är väl att man själv börjar bli "gammal" som påverkar hur man upplever åren gissar jag!

Det gångna året har i stort sett varit gynnsamt för föreningen. Tyvärr drabbades vi av att ett antal barnfamiljer köpte eget hus och flyttade ifrån oss. Det kom som en negativ överraskning även om det inte var helt oväntat med tanke på den låga räntenivån. Våra radhus är ju ovanligt stora (121 kvm) vilket ju också gör att de har hög månadsavgift vilket i sin tur innebär att steget till ett eget hus inte blir så stort. På bokslutsdagen fanns 5 radhus i föreningens ägo. Styrelsen har budgeterat för ett ganska stort bortfall av månadsavgifter under 2002. Glädjande nog så är alla radhus sålda när jag skriver dessa rader vilket troligen innebär att slutresultatet för 2002 blir betydligt bättre än beräknat. Glädjande är också att, trots återlämnade lägenheter, så har vi ändå ett mindre överskott mot budget 2001!

Under året har vårt område skyltats upp med åtta belysta skyltar på väl utvalda husgavlar i området. Resultatet blev "lysande" och jag vill rikta ett stort tack till alla som med ideellt arbete såg till att skyltar och belysning kom på plats. Många har uttryckt sin beundran över att vi på detta "enkla" sätt klarat av att göra väldigt god reklam för området.

I förra årets årsredovisning framhöll jag "den stora frågan att ta itu med under 2001 är vår miljöpolicy, hur vi skall källsortera bättre osv". Jag konstaterar att vi, när årsstämman hålles, har kommit igång med fullständig källsortering utom kompostering. Eftersom vår sophämtning under 2001 blev 30% dyrare visar det att styrelsen var "rätt ute" när vi prioriterade arbetet med att komma igång med källsortering.

Den 24 augusti 2002 skall vi fira föreningens 10-årsjubileum! Förberedelserna är i full gång och styrelsen hoppas att så många som möjligt är med på festligheterna!

Styrelsearbetet har även under det gångna året genomsyrats av samstämmighet och ambitiöst arbete från alla styrelsemedlemmar för bostadsområdets bästa och inte minst en glad samvaro och en god kontakt mellan samtliga styrelseledamöter. Jag vill ta tillfället i akt och tacka samtliga medarbetare i styrelsen, vaktmästargruppen, trädgårdsgruppen, fritidskommittén, IT-gruppen och "lägenhetsmäklaren" för det fina arbete som Ni utfört under året. Ett stort tack även till Riksbyggens personal för ett gott arbete.

Det är lätt att vara ordförande med så goda medarbetare!

Jag ser fram emot det nya verksamhetsåret och hoppas på följande:

- * att vi skall ha fortsatt trivsel och god grannsämja i föreningen
- * att de som av olika orsaker väljer att flytta från vårt fina område skall hitta köpare till lägenheten och att värdet på lägenheterna skall öka
- * att alla boende förstår att **vi tillsammans äger föreningens tillgångar** och därför engagerar sig i det ideella arbetet i föreningen.

Tillsammans kan vi göra ett bra område ännu bättre!

Berndt Andersson

Ordförande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit **1** ordinarie stämma och styrelsen **12** protokollförda sammanträden.

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Berndt Andersson, ordf	2002	Föreningen
Rolf Brännström	2001	”
Carina Skoog, sekr	2002	”
Tomas Nyström, vice ordf, studieorg	2002	”
Staffan Marklund		Riksbyggen

Suppleanter

Susanne Dahl	2002	Föreningen
Dan-Åke Lindqvist	2001	”
Lena Karlsson, vice sekr	2001	”
Dick Hedqvist	2002	”
Lars Gabrielsson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

	<u>Utsedd av</u>
KPMG AB	Föreningen
Jan-Åke Molin	”

Revisorssuppleanter

Carina Andersson	Föreningen
------------------	------------

Övriga funktionärer

<u>Valberedning</u>	<u>Fritidskommitté</u>	<u>Vaktmästargrupp</u>
Bo Forsell, sammankallande	Gerd Andersson, ansvarig	Jan-Åke Molin, ansvarig
Siv Harnerud		
Merja Mäkinen-Raitala	<u>Uthyrning kvarterslokal</u>	<u>Trädgårdsgrupp</u>
	Gerd Andersson, ansvarig	Tomas Nyström, ansvarig
<u>IT-gruppen</u>		
Tobias Andersson, ansvarig		

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Rolf Brännström samt för suppleanterna Dan-Åke Lindqvist och Lena Karlsson.

Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Organisationstillhörighet

Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Representantskap i Västerbotten.

Förvaltning och personal

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel. Föreningen har en vaktmästargrupp, en trädgårdsgrupp och en fritidskommitté som arvoderas. Föreningen har i övrigt ingen egen anställd personal.

Lön och arvoden

Lön och arvoden, exkl sociala avgifter, har utbetalats med 148.141 kr varav till styrelsen 61.879 kr.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Karet 7 i Östra Ersboda, Umeå Kommun. På fastigheten har under åren 1991/-92 uppförts 10 flerfamiljshus och 6 radhus, samtliga i 2 våningar. Dessutom finns ett kvartershus, förråds- och garagebyggnader med 40 bilplatser i kallgarage och 81 öppna bilplatser och 4 platser för handikappade med motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m²</u>
2 rum och kök	31	1.968,5 m ²
3 ”	34	2.720,0 ”
4 ”	15	1.455,0 ”
5 rum och kök (radhus)	<u>24</u>	<u>2.904,0 ”</u>
	104 st	9.047,5 m ²

Under året har 21 bostadsrättsöverlåtelse (varav 8 avsägelser) noterats. På bokslutsdagen fanns 5 lägenheter i föreningens ägo. Den 1 mars 2002 ägde föreningen 1 lägenhet.

Fastigheterna är taxerade till 36.667.000 kr enligt 2001 års taxering. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 13 i föreningens stadgar.

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 4 157 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 416 tkr. Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2001 uppgår till 160 000 och följer upprättad underhållsplan; se bilaga.

Större planerade åtgärder avser målning av husfasader under verksamhetsåret 2002 och 2003.

Under året har därvid följande åtgärder vidtagits beträffande löpande- och periodiskt underhåll:

Löpande underhåll:

Byte av spis i 3 lägenheter.
Byte av ett antal fläktmotorer.
Byte reglercentral, värme.
Reparationer av tvättstugsutrustning.
Sommarväxter.
Enklare uppfräschning av kvarterslokal.
Träolja till uteplatser.
Diverse småreparationer.

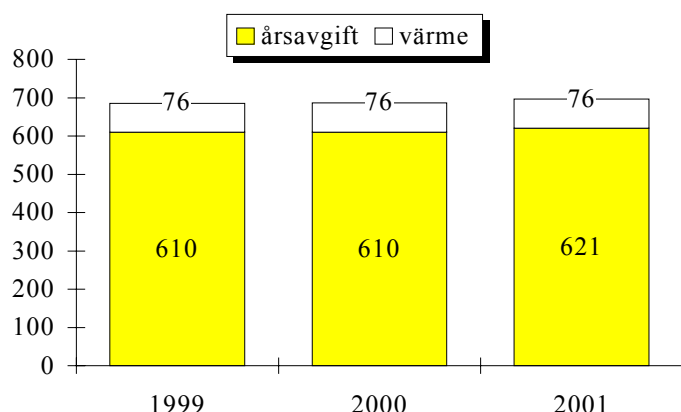
Periodiskt underhåll:

Inget periodiskt underhåll har utförts under året.

Ekonomi

Boendeavgifter

Årsavgiften höjdes 2001-01-01 med 1,7%. I årsavgifter för bostäder inklusive värmeavgift har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 697 kr per m² lägenhetsyta. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 76 kr per m² och år. I årsavgiften ingår även kostnader för fast Internetuppkoppling och kabel-TV.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de tre senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret 2002 höjs årsavgiften med 1,7%.

Beträffande energistatistiken hänvisas till bilaga i årsredovisningen.

Rekonstruktionsavtal

Hösten 1999 tecknades ett rekonstruktionsavtal mellan föreningen och dess kreditgivare. Enligt avtalet skall årsavgiften höjas med minst 1,7 % per år t o m 2004-09-30, då avtalstiden löper ut.

Fastighetslån

Nedan följer en specifikation av föreningens fastighetslån:

Låneinstitut	Ränta i %	Räntan Årets amortering bunden till	Årets amortering	Utgående skuld 2001-12-31
SEB BoLån AB	4,65	rörlig	100 000	14 706 321
SEB BoLån AB	4,90	2003-09-28	100 000	19 775 000
SEB BoLån AB	6,80	2004-09-28	100 000	22 775 000
SBAB-K	5,51	2002-09-18	7 500	1 470 000
SBAB-K	0,00	2004-09-30		5 000 000
			307 500	63 726 321

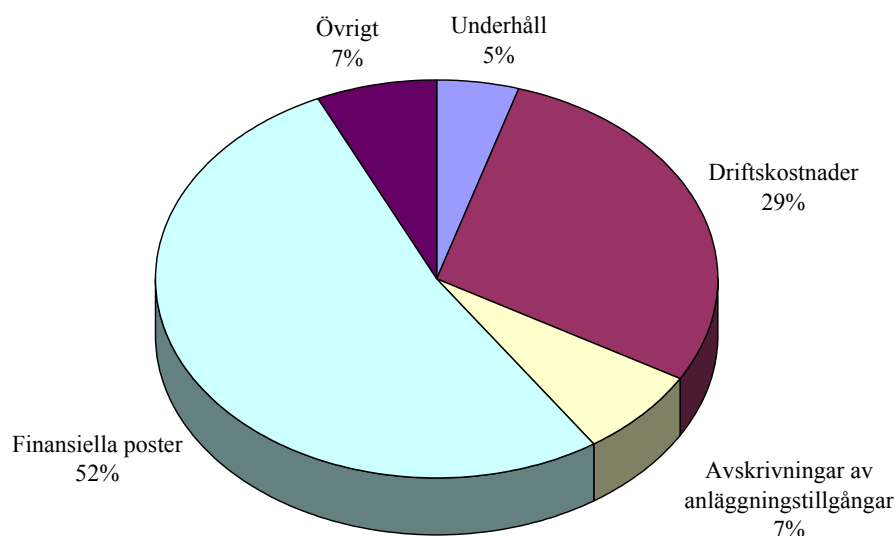
Nyckeltal

I genomsnitt kr per m ²	1997	1998	1999	2000	2001
Räntekostnader	907	679	405	383	382
Räntebidrag	-584	-76	-62	-30	-0
Kapitalkostnader, netto	323	602	343	353	382
Fastighetskatt*	1	38	34	22	14
Nettoskuld**	8.216	8.466	6.849	6.750	6.706

* Endast lokaler, för bostäder ingen skatt 1994-97, halv skatt 1998-2002.

** Nettoskuld är; långfristiga- och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar och andelar i Riksbyggen.

Kostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Totalyta (m²):	9047,5
Antal lägenheter:	104

Genomsnittlig kostnad per m² och år:	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	3
Förvaltning	35
Kabel-TV	12
IT-kostnader	16
Juridiska kostnader	1
Arvode auktoriserad revisor	2
Fastighetsjour (Securitas)	1
Snöröjning	4
Förbrukningsmateriel	2
Vatten	28
El	18
Uppvärmning	65
Sophantering	13
Summa driftkostnader	199

Resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott, som enligt bifogad resultat- och balansräkning utgör 33 277 kr, tillsammans med tidigare balanserat överskott 646 856 kr, totalt överskott 680 133 kr, balanseras i ny räkning.

Resultaträkning			
		2001-01-01	2000-01-01
Belopp i kr	Not	2001-12-31	2000-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 858 176	5 752 620
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 240 417	- 149 764
Övriga avgifter	3	679 727	679 727
Övriga förvaltningsintäkter	4	47 758	121 094
		<u>6 345 244</u>	<u>6 403 676</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 134 028	- 116 760
Underhåll	6	- 160 000	- 160 000
Fastighetsskatt		- 126 375	- 194 539
Driftkostnader	7	-1 804 711	-1 806 587
Övriga kostnader	8	- 93 137	- 99 379
Personalkostnader	9	- 209 730	- 181 507
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	- 465 583	- 484 073
Jämförelsestörande poster	11	- 9 212	-
		<u>-3 002 776</u>	<u>-3 042 844</u>
Rörelseresultat		3 342 468	3 360 833
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		22 800	1 800
Ränteintäkter	12	125 458	119 615
Räntebidrag		-	270 377
Räntekostnader	13	-3 457 450	-3 467 310
Resultat efter finansiella poster		<u>33 277</u>	<u>285 314</u>
Årets resultat		33 277	285 314

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	72 777 489	73 153 467
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	15	807 590	640 402
		<u>73 585 079</u>	<u>73 793 869</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	381 000	381 000
		<u>381 000</u>	<u>381 000</u>
Summa anläggningstillgångar		73 966 079	74 174 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 971	16 897
Kundfordringar		15 206	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	78 430	52 432
		<u>112 607</u>	<u>69 329</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen	18	2 600 000	3 200 000
		<u>2 600 000</u>	<u>3 200 000</u>
Kassa och bank	19	598 814	161 420
Summa omsättningstillgångar		3 311 421	3 430 749
SUMMA TILLGÅNGAR		77 277 500	77 605 619

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 096 001	5 096 001
		<u>5 096 001</u>	<u>5 096 001</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		3 700 000	3 700 000
Balanserat resultat		646 856	361 542
Årets resultat		33 277	285 314
		<u>4 380 133</u>	<u>4 346 856</u>
Summa eget kapital		9 476 134	9 442 857
Avsättningar			
Föreningens underhållsfond	21	3 438 675	3 278 675
		<u>3 438 675</u>	<u>3 278 675</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	22	63 418 821	63 726 321
		<u>63 418 821</u>	<u>63 726 321</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del		307 500	307 500
Leverantörsskulder		50 286	20 350
Skatteskulder		126 374	194 539
Medlemmarnas reparationsfond		145 878	165 353
Övriga skulder, korta	23	31 292	31 730
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	24	282 540	438 294
		<u>943 870</u>	<u>1 157 766</u>
Summa skulder		67 801 366	68 162 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 277 500	77 605 619
Inteckningar		82 713 000	82 713 000
Ansvarsförbindelser			Rekonstruktionsavtal t o m 2004-09-30

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader kalkylmässig avskrivning enligt 57 årig annuitetsplan
 Installationer, Fastighetsnät för IT 15 år
 Inventarier, fastighetsinventarier 5 år

Not 1	Årsavgifter och hyror	2001-12-31	2000-12-31
	Årsavgifter, bostäder	5 614 816	5 520 950
	Hyror, garage	140 400	144 000
	Hyror, p-platser	102 960	87 670
		<u>5 858 176</u>	<u>5 752 620</u>
Not 2	Hyses- och avgiftsbortfall		
	Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	228 299	140 174
	Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	12 118	9 590
		<u>240 417</u>	<u>149 764</u>
Not 3	Övriga avgifter		
	Värmeavgifter	684 527	684 527
	Elavgifter	- 4 800	- 4 800
		<u>679 727</u>	<u>679 727</u>
Not 4	Övriga förvaltningsintäkter		
	Indrivning/inkasso	5 057	2 693
	Försäkringsersättningar	–	51 839
	Öresutjämning	87	–
	Fakt reparationskostn, tömning inre fond	35 267	29 895
	Återvunna fordringar	7 348	288
	Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	–	35 000
	Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	–	1 379
		<u>47 758</u>	<u>121 094</u>

Not 5	Reparationer	2001-12-31	2000-12-31
	Reparationer	134 028	116 760
		<u>134 028</u>	<u>116 760</u>
Not 6	Underhåll		
	Avsättning till underhållsfonden	160 000	160 000
	Nedlagda underhållskostnader	–	57 648
	Avgår: uttag ur underhållsfonden	–	- 57 648
		<u>160 000</u>	<u>160 000</u>
Not 7	Driftskostnader		
	Fastighetsförsäkring	31 108	26 781
	Förvaltning	314 725	303 124
	Kabel-TV	106 892	105 704
	IT-kostnader	148 200	186 337
	Juridiska kostnader	8 795	11 320
	Arvode auktoriserad revisor	14 800	14 526
	Möteskostnader	840	–
	Fastighetsjour (Securitas)	6 964	16 665
	Snöröjning	34 661	35 501
	Förbrukningsmateriel	18 770	16 577
	Fordons- och maskinkostnader	–	517
	Vatten	251 317	278 041
	El	165 535	145 003
	Uppvärmning	587 936	573 339
	Sophantering	114 168	93 152
		<u>1 804 711</u>	<u>1 806 587</u>
Not 8	Övriga kostnader		
	Fritidsmedel	10 885	6 751
	Reklam	10 320	6 250
	Fika, representation	2 946	3 701
	Kontorsmateriel	3 204	–
	Telefon och porto	1 000	120
	Avgifts- och kundförluster	15 206	42 089
	Tidskrifter och facklitteratur	–	1 719
	Medlems- och föreningsavgifter	7 488	9 048
	Köpta tjänster	23 017	18 079
	Övriga externa kostnader	19 071	11 621
		<u>93 137</u>	<u>99 379</u>

Not 9	Personalkostnader	2001-12-31	2000-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			
	Styrelsearvode	61 879	60 620
	Föreningsvald revisor	1 500	1 500
	Arvode arbetsgrupper	46 850	44 500
	Övrigt arvoderat arbete	27 912	–
	Utbildning, konferenser	35 007	45 757
	Summa	173 148	152 377
	Sociala kostnader	36 582	29 130
		209 730	181 507
Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. Styrelsen har haft 12 möten under året.			
Not 10 Avskrivningar av anläggningstillgångar			
	Byggnader (kalkylm)	375 978	418 536
	Maskiner och inventarier	24 223	13 130
	Installationer	65 382	52 407
		465 583	484 073
Not 11 Jämförelsestörande poster			
	Förlust vid avyttring av bostadsrätt	4 423	–
	Förlust stulna inventarier	4 789	–
		9 212	–
Not 12 Ränteintäkter			
	Ränteintäkter bank	–	2 680
	Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	6 944	5 009
	Ränteintäkter utlåning till Riksbyggen	115 313	109 936
	Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	3 201	1 990
	Skattefria ränteintäkter	1	–
		125 458	119 615
Not 13 Räntekostnader			
	Räntekostnader, fastighetslån	3 456 990	3 466 850
	Övriga finansiella kostnader	460	460
		3 457 450	3 467 310

Not 14 Byggnader och mark		2001-12-31	2000-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
		86 016 083	86 016 083
Byggnader			
Mark		2 860 000	2 860 000
		<u>88 876 083</u>	<u>88 876 083</u>
Summa ack. anskaffningsvärden		88 876 083	88 876 083
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
Byggnader		-15 722 616	-15 304 080
		<u>-15 722 616</u>	<u>-15 304 080</u>
Årets avskrivning enligt plan			
		- 375 978	- 418 536
Summa ack. avskr. enligt plan		-16 098 594	-15 722 616
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut			
		69 917 489	70 293 467
Planenligt restvärde mark vid årets slut			
		2 860 000	2 860 000
Planenligt restvärde vid årets slut		72 777 489	73 153 467
Taxeringsvärden		<i>Omräknat</i>	<i>Summa</i>
	<i>Basvärde 2000</i>	<i>värde 2001</i>	<i>taxeringsvärde</i>
småhus, byggnader	6 216 000	8 888 000	
småhus, mark	1 584 000	2 265 000	11 153 000
hyreshus, byggnader, bostäder	18 800 000	22 184 000	
hyreshus, mark, bostäder	2 051 000	2 420 000	24 604 000
hyreshus, byggnader, lokaler	641 000	705 000	
hyreshus, mark, lokaler	187 000	205 000	910 000
			<u>36 667 000</u>
Not 15 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Inventarier och verktyg		180 088	171 701
Installationer		807 588	803 031
		<u>987 676</u>	<u>974 732</u>
Årets nyanskaffningar			
Inventarier och verktyg		58 964	8 387
Installationer		194 636	4 557
		<u>1 241 276</u>	<u>987 676</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Inventarier och verktyg		- 140 308	- 130 370
Installationer		- 203 774	- 151 367
		<u>- 344 081</u>	<u>- 281 737</u>

	2001-12-31	2000-12-31
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 24 223	- 13 130
Installationer	- 65 382	- 52 407
	- 89 605	- 65 537
Summa ack. avskrivning enligt plan	- 433 686	- 347 274
Planenligt restvärde vid årets slut	807 590	640 402
<i>Varav</i>		
<i>Inventarier och verktyg</i>	74 521	36 588
<i>Installationer</i>	733 069	603 815

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Ersboda Folkets Hus, 10 st	1 000	1 000
Lån till bostadsrättsföreningarnas representantskap för 760 andelar i Riksbyggen	380 000	380 000
	381 000	381 000

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftkostnader	46 787	37 764
Ränteintäkter	31 643	14 668
	78 430	52 432

Not 18 Specialutlåning till Riksbyggen

Riksbyggen, bundet 6 mån, ränta 3,50 %	400 000	
Riksbyggen, bundet 3 mån, ränta 3,30 - 3,80%	1 800 000	
Riksbyggen, bundet 1 mån, ränta 2,50 %	400 000	3 200 000
	2 600 000	3 200 000

Not 19 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Föreningssparbanken	596 814	159 420
	598 814	161 420

Not 20 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 096 001	3 700 000	646 856
Disposition enl stämmobeslut		-	-
Övriga avsättningar fg år			-
Årets resultat	-		33 277
Vid årets slut	5 096 001	3 700 000	680 133

	2001-12-31	2000-12-31
Not 21 Föreningens underhållsfond		
Behållning vid årets början	3 278 675	3 176 323
Avsättning enligt plan	160 000	160 000
Uttag ur fond	–	57 648
Behållning vid årets slut	<u>3 438 675</u>	<u>3 278 675</u>
Not 22 Fastighetslån, långa		
Fastighetslån	63 726 321	64 033 821
Avgår nästa års amortering	- 307 500	- 307 500
Skuld vid årets slut	<u>63 418 821</u>	<u>63 726 321</u>
Not 23 Övriga skulder, korta		
Avräkning LÅN, upplupna räntor	31 292	31 730
	<u>31 292</u>	<u>31 730</u>
Not 24 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	93 624	199 986
Upplupna drift- och underhållskostnader	188 916	238 308
	<u>282 540</u>	<u>438 294</u>

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKOGSGLÄNTAN

Styrelsen för Skogsglántan vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2002-01-31

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2002- - .

Hans Näslund
KPMG AB

Jan-Åke Molin
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2002-03-20 varvid även **beslöts**, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens i förvaltningsberättelsen framlagda förslag.

Styrelseledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skogsglántan för räkenskapsåret 2001-01-01--2001-12-31. 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 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 bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

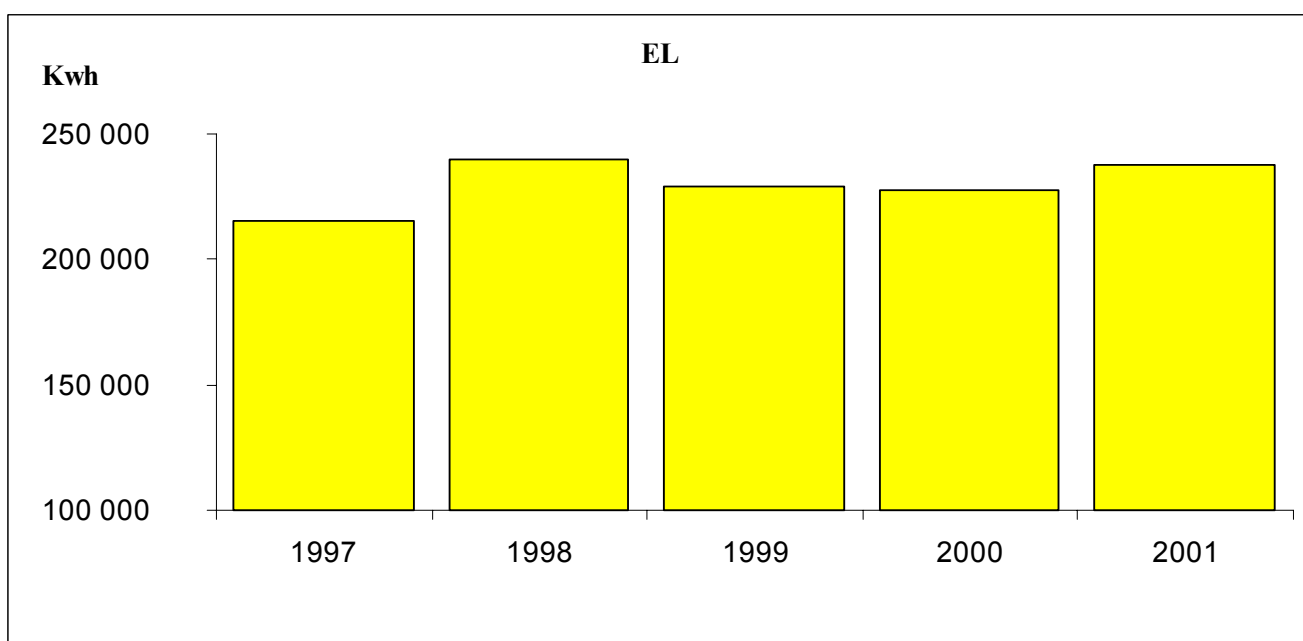
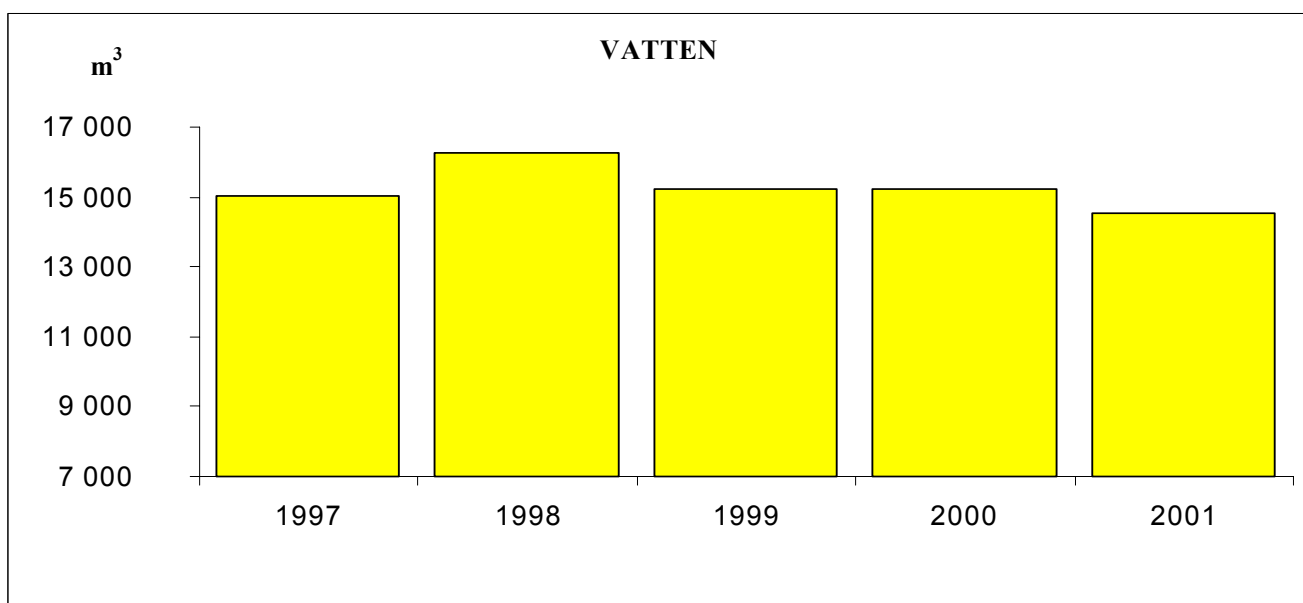
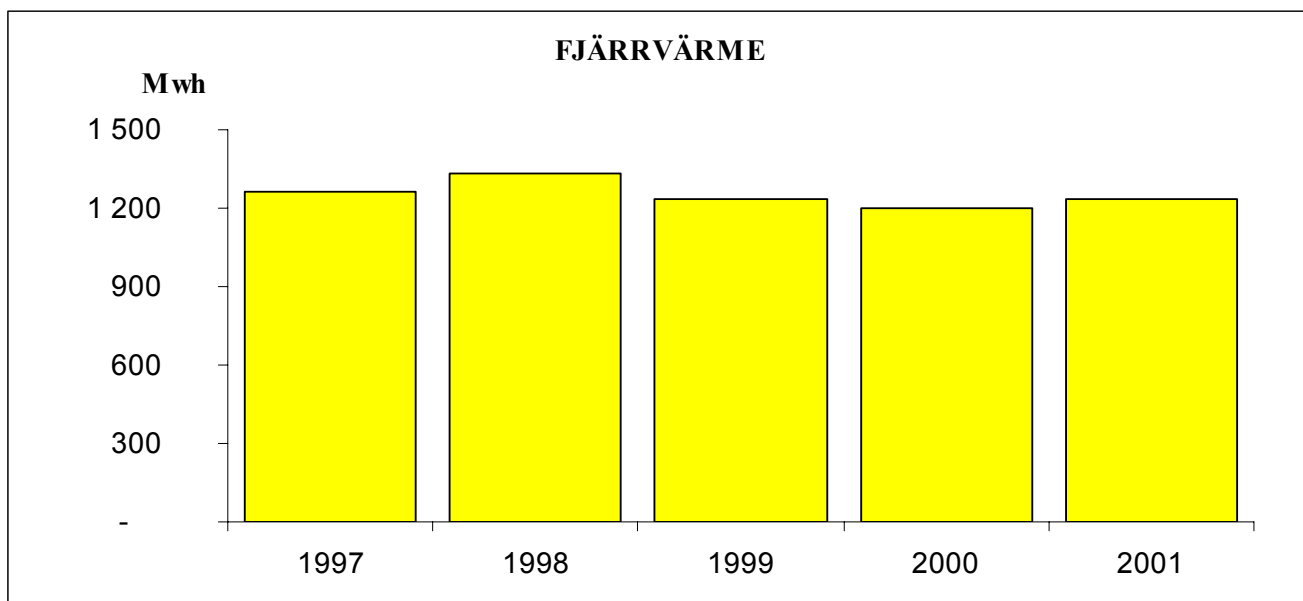
Vi tillstyrker att

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

Umeå 2002- -

Hans Näslund
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Jan-Åke Molin
Föreningens revisor



UNDERHÅLLSPLAN
Sammandrag/Fondavs., 10 år

Ingångsvärde: 3280 KKR
Slutvärde: 723 KKR
Rekommenderad avsättning: 88 KKR/ÅR

Underhållskostnad i KKR

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Skogsgläntan	1808	333	27	168	71	1470	34	163	61	22
Avsättning:	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Behållning:	1632	1459	1592	1584	1673	363	489	486	585	723

