

# ÅRSREDOVISNING

Riksbyggens bostadsrättsförening



org nr  
716415-3533

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2002

[www.skogsglantan.ac](http://www.skogsglantan.ac)

# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Onsdag 2 april 2003, kl. 18.30**  
**Kvarterslokalen, Hinkgränd 50**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Val av stämmosekreterare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Styrelse och revisorer, revisionsberättelse	18
Diagram, förbrukningsstatistik	20
Underhållsplan	22

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **SKOGSGLÄNTAN** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2002-01-01 till 2002-12-31.

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

## **Ordföranden har ordet**

Året 2002 är till ända och vi har hunnit en bit in på 2003 när detta läses.

Det gångna året började med att ett antal radhus återlämnades till föreningen. När vi anlidade mäklare för försäljningen så fick dessa en strykande åtgång. Därefter har **ingen** lägenhet återlämnats till föreningen. De boende, som av någon orsak valt att flytta från oss, har själva lyckats sälja lägenheten. Priserna på de lägenheter som blivit till salu har också stigit väsentligt!

Skogsgläntan blev, för andra gången under min ordförandetid, utsedd till "Årets bostadsrättsförening i södra Västerbotten". Hedrande för oss alla som till stor del jobbar ideellt för föreningens bästa! Utmärkelsen har rönt stor uppmärksamhet i lokaltidningarna och även resulterat i studiebesök från flera bostadsrättsföreningar i Umeå.

Den 24 augusti firade vi föreningens 10-årsjubileum med en mängd aktiviteter i kvarteret samt middag med underhållning och dans i Ersboda Folkets Hus. Ett till alla delar uppskattat arrangemang!

Under året har vi, som första Riksbyggenförening i Umeå, infört "fullständig" källsortering. Uppskattat av många boende och resultatet har blivit över förväntan! Soptaxan lär fortsätta att stiga varför det är en rätt satsning både ur miljö- och ekonomisynpunkt.

Skogsgläntan har under 2002 genomfört en miljöinventering och antagit en miljöpolicy. Detta är också något som efterfrågas mer och mer, framförallt när yngre människor tänker köpa lägenhet. Ungdomarna blir mer och mer medveta och vill veta vad man köper!

Under sommaren målades halva områdets hus om utvändigt. Övriga hus kommer att målas om under sommaren 2003.

Ekonomi i föreningen är under fullständig kontroll. Vi hade under 2002 ett överskott på dryga 400.000 kronor. Vi har samma driftskostnad per kvadratmeter som under 1999, mycket tack vare vaktmästargruppens idoga arbete.

Trots överskottet var vi enligt överenskommelsen med bankerna tvungna att höja månadsavgiften med 1,7% från nyåret. Det känns inte bra men vi har överskottet med oss i framtiden vilket innebär att vi får nytta av det längre fram.

Styrelsearbetet har även under det gångna året präglats av samstämmighet och ett ambitiöst arbete från alla aktiva för bostadsområdets bästa.

Jag vill ta tillfället i akt att tacka samtliga medarbetare i styrelsen, vaktmästargruppen, trädgårdsgruppen, fritidskommittén och IT-gruppen för det fina arbete som Ni utfört under året. Ett stort tack även till Riksbyggens personal för ett gott arbete!

För det kommande verksamhetsåret önskar jag:

- att vi skall ha fortsatt bra trivsel och god grannsämja samt att våra lägenheter skall stiga i värde
- att fler boende engagerar sig i det ideella arbetet i föreningen

**Tillsammans lyckas vi göra ett bra område ännu bättre!**

**Berndt Andersson, Ordförande**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit **1** ordinarie stämma och styrelsen **11** protokollförda sammanträden.

### Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Berndt Andersson, ordf	2002	Föreningen
Tomas Nyström, vice ordf, studieorg	2002	”
Rolf Brännström	2003	”
Anders Wiberg	2003	”
Staffan Marklund		Riksbyggen

### Suppleanter

Susanne Dahl	2002	Föreningen
Dan-Åke Lindqvist, vice sekr	2003	”
Carina Andersson	2003	”
Dick Hedqvist	2002	”
Lars Gabrielsson		Riksbyggen

### Ordinarie revisorer

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

### Revisorssuppleanter

Bo Forsell	Föreningen
------------	------------

### Övriga funktionärer

<u>Valberedning</u>	<u>Fritidskommitté</u>	<u>Vaktmästargrupp</u>
Marina Nilsson, sammankallande	Inga-Lill Johansson, ansvarig	Jan-Åke Molin, ansvarig
Kerstin Andersson		
Rolf Andersson	<u>Uthyrning kvarterslokal</u>	<u>Trädgårdsgrupp</u>
	Gerd Andersson, ansvarig	Tomas Nyström, ansvarig
<u>IT-gruppen</u>		
Anders Kohkoinen, ansvarig		

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Berndt Andersson och Tomas Nyström samt för suppleanterna Susanne Dahl och Dick Hedqvist, vidare skall fyllnadsval för suppleanten Dan-Åke Lindqvist hållas.

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.

## 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 m<sup>2</sup></u>
2 rum och kök	31	1.968,5 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter sålda.

Under 2002 har 29 bostadsrättsöverlåtelser, varav 1 avsägelse skett. (f år 21 resp 8 st)

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 2002 uppgår till 160 000 och följer upprättad underhållsplan; se bilaga.

Större planerade åtgärder avser målning av husfasader (andra hälften av beståndet) under verksamhetsåret 2003. Beräknad kostnad ca 1 000 000 kr.

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

**Löpande underhåll:**

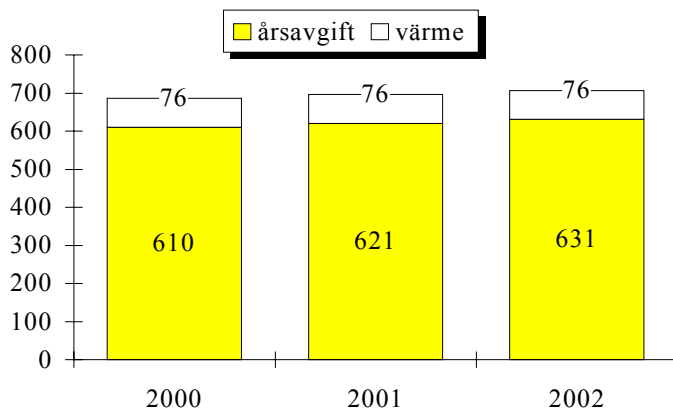
Byte av spis i 2 st lägenheter.  
Byte av ett antal fläktmotorer.  
Installation av rörelsevakt till soprummen. Byte av ett antal mv-timers.  
Reparationer av tvättstugsutrustning.  
Staket till odlingslotter. Reparation av dörr till kvarterslokal.  
Träolja till uteplatser. Diverse småreparationer.  
Total kostnad för det löpande underhållet har under verksamhetsåret uppgått till 96 944 kr.

**Periodiskt underhåll:**

Invändig målning av föreningens 4 soprum.  
Sotning av imkanaler och åtgärder efter obligatorisk vent.kontroll.  
Målning av fasader, halva beståndet.  
Under verksamhetsåret har det periodiska underhållet belastat underhållsfonden med 1 106 117 kr.

**Ekonomi****Boendeavgifter**

Årsavgiften höjdes 2002-01-01 med 1,7%. I årsavgifter för bostäder inklusive värmeavgift har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 707 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 76 kr per m<sup>2</sup> 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 2003 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 Bunden till	Årets amortering	Utgående skuld 2002-12-31
SEB BoLån AB	4,90	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	5,89	2004-05-28	7 500	1 470 000
SBAB-K	0,00	2004-09-30	-	5 000 000
			<b>307 500</b>	<b>63 726 321</b>

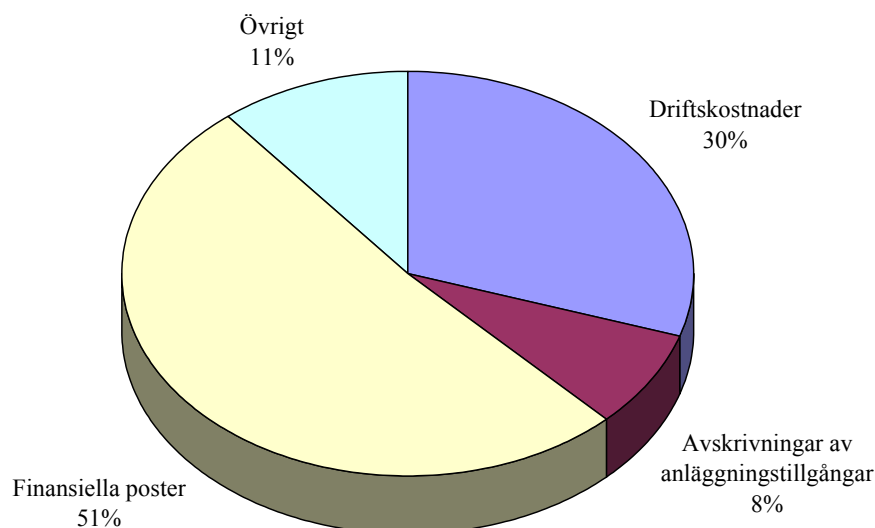
## Nyckeltal

I genomsnitt kr per m <sup>2</sup>	1998	1999	2000	2001	2002
Räntekostnader	679	405	383	382	369
Räntebidrag	-76	-62	-30	0	0
Kapitalkostnader, netto	602	343	353	382	369
Fastighetsskatt*	38	34	22	14	15
Nettoskuld**	8 466	6 849	6 750	6 706	6 712

\* 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**

<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>	9 047,5
<b>Antal lägenheter:</b>	104

	<b>2002</b>	<b>2001</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Fastighetsförsäkring	4	3
Förvaltning	37	35
Kabel-TV	14	12
IT-kostnader	16	16
Juridiska kostnader	1	1
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Fastighetsjour (Securitas)	1	1
Snöröjning	5	4
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	27	28
El	19	18
Uppvärmning	64	65
Sophantering	15	13
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>205</b>	<b>199</b>

**Resultat**

Styrelsen föreslår att årets överskott, som enligt bifogad resultat- och balansräkning utgör 419 811 kr, tillsammans med tidigare balanserat överskott 680 133 kr, totalt överskott 1 099 943 kr, balanseras i ny räkning.

<b>Resultaträkning</b>			
		2002-01-01	2001-01-01
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2002-12-31	2001-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 953 648	5 858 176
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 98 535	- 240 417
Övriga avgifter	3	679 727	679 727
Övriga förvaltningsintäkter	4	11 860	47 758
		<u>6 546 700</u>	<u>6 345 244</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 96 944	- 134 028
Underhåll	5	- 160 000	- 160 000
Fastighetsskatt		- 135 258	- 126 375
Driftkostnader	6	-1 858 452	-1 804 711
Övriga kostnader	7	- 109 770	- 93 137
Personalkostnader	8	- 176 053	- 209 730
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 480 975	- 465 583
Jämförelsestörande poster	10	80 258	- 9 212
		<u>-2 937 194</u>	<u>-3 002 776</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 609 506</b>	<b>3 342 468</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar		22 800	22 800
Ränteintäkter	11	124 766	125 458
Räntekostnader	12	-3 337 261	-3 457 450
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>419 811</b>	<b>33 277</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>419 811</b>	<b>33 277</b>

<b>Balansräkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	72 386 472	72 777 489
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	14	730 785	807 590
		<u>73 117 257</u>	<u>73 585 079</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	381 000	381 000
		<u>381 000</u>	<u>381 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 498 257</b>	<b>73 966 079</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		54 954	18 971
Kundfordringar		3 925	15 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	158 722	78 430
		<u>217 601</u>	<u>112 607</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen	17	2 850 000	2 600 000
		<u>2 850 000</u>	<u>2 600 000</u>
<b>Kassa och bank</b>	18	173 732	598 814
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 241 333</b>	<b>3 311 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 739 590</b>	<b>77 277 500</b>

<b>Balansräkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-12-31</i>	<i>2001-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<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		680 133	646 856
Årets resultat		419 811	33 277
		<u>4 799 943</u>	<u>4 380 133</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 895 944</b>	<b>9 476 134</b>
<b>Avsättningar</b>			
Föreningens underhållsfond	20	2 492 558	3 438 675
		<u>2 492 558</u>	<u>3 438 675</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	21	63 111 321	63 418 821
		<u>63 111 321</u>	<u>63 418 821</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristig del		307 500	307 500
Leverantörsskulder		150 963	50 286
Skatteskulder		135 258	126 374
Medlemmarnas reparationsfond		137 286	145 878
Övriga skulder, korta	22	32 261	31 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	476 498	282 540
		<u>1 239 766</u>	<u>943 870</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>66 843 645</b>	<b>67 801 366</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 739 590</b>	<b>77 277 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Rekonstruktionsavtal t o m 2004-09-30	
<b>Ställda panter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar</i>		82 713 000	82 713 000

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

*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

	2002-12-31	2001-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 710 288	5 614 816
Hyror, garage	140 400	140 400
Hyror, p-platser	102 960	102 960
	<u>5 953 648</u>	<u>5 858 176</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Avgiftsbortfall, bostäder	81 885	228 299
Hyresbortfall, garage	1 800	900
Hyresbortfall, p-platser	14 850	11 218
	<u>98 535</u>	<u>240 417</u>

### Not 3 Övriga avgifter

Värmeavgifter	684 527	684 527
Elavgifter	- 4 800	- 4 800
	<u>679 727</u>	<u>679 727</u>

	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 4 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Indrivning/inkasso	5 100	5 057
Öresutjämning	- 169	87
Fakt. reparationskostn, tömning inre fond	1 901	35 267
Återvunna fordringar	5 028	7 348
	11 860	47 758
 <b>Not 5 Underhåll</b>		
Avsättning till underhållsfonden	160 000	160 000
Nedlagda underhållskostnader	1 106 117	–
Avgår: uttag ur underhållsfonden	-1 106 117	–
	160 000	160 000
 <b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	33 890	31 108
Förvaltning	332 812	314 725
Kabel-TV	126 392	106 892
IT-kostnader	148 512	148 200
Juridiska kostnader	7 075	8 795
Arvode auktoriserad revisor	16 031	14 800
Möteskostnader	1 400	840
Fastighetsjour (Securitas)	4 886	6 964
Snöröjning	47 839	34 661
Förbrukningsmateriel	10 162	18 770
Vatten	244 327	251 317
El	172 581	165 535
Uppvärmning	581 013	587 936
Sophantering	131 532	114 168
	1 858 452	1 804 711
 <b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel	17 051	10 885
Kostnader 10-årsjubileum	16 779	–
Annonsering	1 374	10 320
Fika, representation	1 907	2 946
Kontorsmateriel	–	3 204
Telefon och porto	–	1 000
Kundförluster	15 206	15 206
Medlems- och föreningsavgifter	7 488	7 488
Köpta tjänster	36 399	23 017
Övriga externa kostnader	13 566	19 071
	109 770	93 137

<b>Not 8 Personalkostnader</b>	<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	61 510	61 879
Arvode arbetsgrupper	48 000	46 850
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	4 927	–
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övrigt arvoderat arbete	3 000	27 912
Utbildning, konferenser	25 458	35 007
Summa	144 395	173 148
Sociala kostnader	31 658	36 582
	176 053	209 730
Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. Styrelsen har haft 11 möten under året.		
<b>Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	391 017	375 978
Maskiner och inventarier	26 854	24 223
Installationer	63 104	65 382
	480 975	465 583
<b>Not 10 Jämförelsestörande poster</b>		
Vinst vid avyttring av bostadsrätt	80 258	–
Förlust vid avyttring av bostadsrätt	–	4 423
Förlust stulna inventarier	–	4 789
	80 258	9 212
<b>Not 11 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning Föreningssparbanken	5 591	6 944
Ränteintäkter utlåning till Riksbyggen	116 907	115 313
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	2 267	3 201
Ränta på skattekontot	–	1
	124 766	125 458
<b>Not 12 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	3 336 801	3 456 990
Övriga finansiella kostnader	460	460
	3 337 261	3 457 450

<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		<b>2002-12-31</b>	<b>2001-12-31</b>
<i>Summa anskaffningsvärden</i>			
Byggnader		86 016 083	86 016 083
Mark		2 860 000	2 860 000
		<u>88 876 083</u>	<u>88 876 083</u>
<i>Summa anskaffningsvärden</i>		<b>88 876 083</b>	<b>88 876 083</b>
<i>Summa avskrivningar enligt plan</i>			
Vid årets början			
Byggnader		-16 098 594	-15 722 616
		<u>-16 098 594</u>	<u>-15 722 616</u>
Årets avskrivning enligt plan			
		- 391 017	- 375 978
<i>Summa ack. avskrivning enligt plan</i>		<b>-16 489 611</b>	<b>-16 098 594</b>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut		69 526 472	69 917 489
Planenligt restvärde mark vid årets slut		2 860 000	2 860 000
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>72 386 472</b>	<b>72 777 489</b>
		<i>Omräknat</i>	<i>Summa</i>
<i>Taxeringsvärden</i>	<i>Basvärde 2000</i>	<i>värde 2002</i>	<i>taxeringsvärde</i>
småhus, byggnader	6 216 000	9 448 000	
småhus, mark	1 584 000	2 407 000	11 855 000
hyreshus, byggnader, bostäder	18 800 000	24 064 000	
hyreshus, mark, bostäder	2 051 000	2 625 000	26 689 000
hyreshus, byggnader, lokaler	641 000	717 000	
hyreshus, mark, lokaler	187 000	209 000	926 000
			<u>39 470 000</u>



	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 14 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Inventarier och verktyg	239 052	180 088
Installationer	1 002 224	807 588
	1 241 276	987 676
<i>Årets nyanskaffningar</i>		
Inventarier och verktyg	13 154	58 964
Installationer	–	194 636
	1 254 430	1 241 276
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Inventarier och verktyg	- 164 531	- 140 308
Installationer	- 269 156	- 203 774
	- 433 687	- 344 081
<i>Årets avskrivningar</i>		
Inventarier och verktyg	- 26 854	- 24 223
Installationer	- 63 104	- 65 382
	- 89 958	- 89 605
<b>Summa ack. avskrivning enligt plan</b>	- 523 644	- 433 686
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>730 785</b>	<b>807 590</b>
<i>Varav</i>		
<i>Inventarier och verktyg</i>	60 821	74 521
<i>Installationer</i>	669 965	733 069
<b>Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
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
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda driftkostnader	120 957	46 787
Ränteintäkter	37 765	31 643
	158 722	78 430
<b>Not 17 Specialutlåning till Riksbyggen</b>		
Bundet 3 mån, ränta 3,15 -3,80 %	2 850 000	2 600 000
	2 850 000	2 600 000
<b>Not 18 Kassa och bank</b>		
Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Föreningssparbanken	171 732	596 814
	173 732	598 814

	2002-12-31	2001-12-31
<b>Not 19 Eget kapital</b>		
	<i>Insatser</i>	<i>Disp.fond</i>
		<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	5 096 001	3 700 000
Disposition enl stämmobeslut		–
Övriga avsättningar fg år		–
Årets resultat	–	419 811
<b>Vid årets slut</b>	<u>5 096 001</u>	<u>3 700 000</u>
 <b>Not 20 Föreningens underhållsfond</b>		
Behållning vid årets början	3 438 675	3 278 675
Avsättning enligt plan	160 000	160 000
Uttag ur fond	-1 106 117	–
<b>Behållning vid årets slut</b>	<u>2 492 558</u>	<u>3 438 675</u>
 <b>Not 21 Fastighetslån, långa</b>		
Fastighetslån	63 418 821	63 726 321
Avgår nästa års amortering	- 307 500	- 307 500
<b>Skuld vid årets slut</b>	<u>63 111 321</u>	<u>63 418 821</u>
 <b>Not 22 Övriga skulder, korta</b>		
Avräkning LÅN	32 261	31 292
	<u>32 261</u>	<u>31 292</u>
 <b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	177 574	93 624
Upplupna drift- och underhållskostnader	298 924	188 916
	<u>476 498</u>	<u>282 540</u>

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKOGSGLÄNTAN**

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

Umeå 2003-02-26

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2003- - .

\_\_\_\_\_  
Hans Näslund  
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Jan-Åke Molin  
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2003- - 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 2002-01-01--2002-12-31. 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

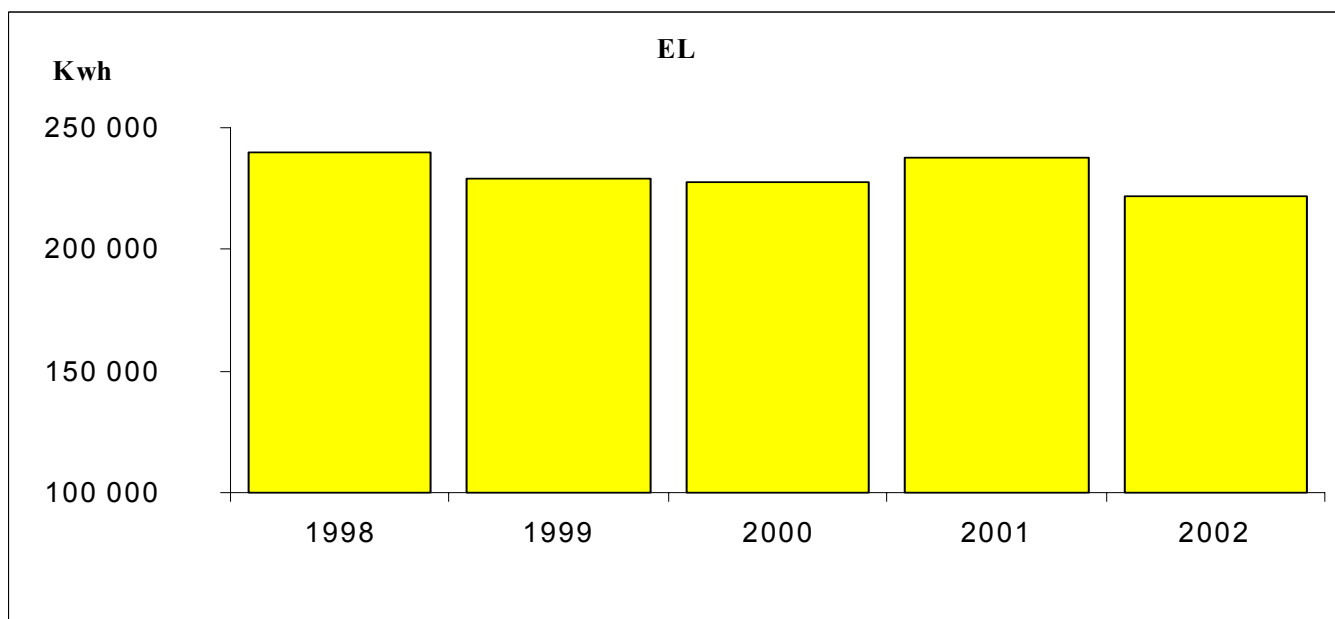
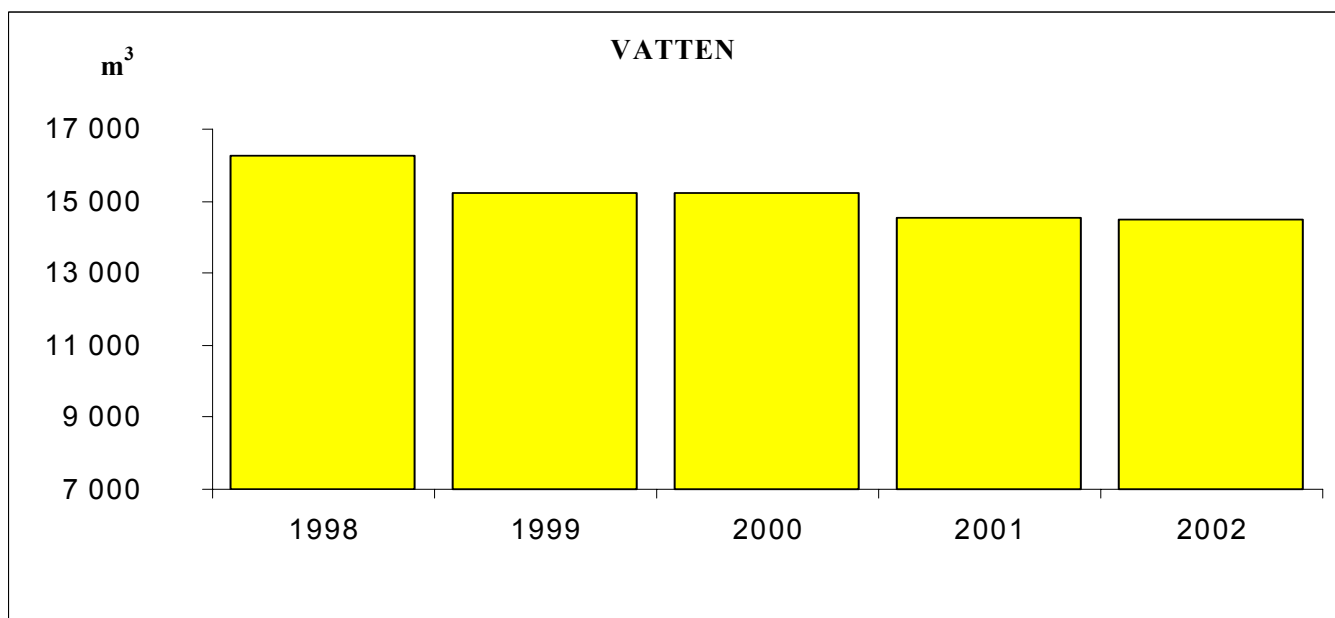
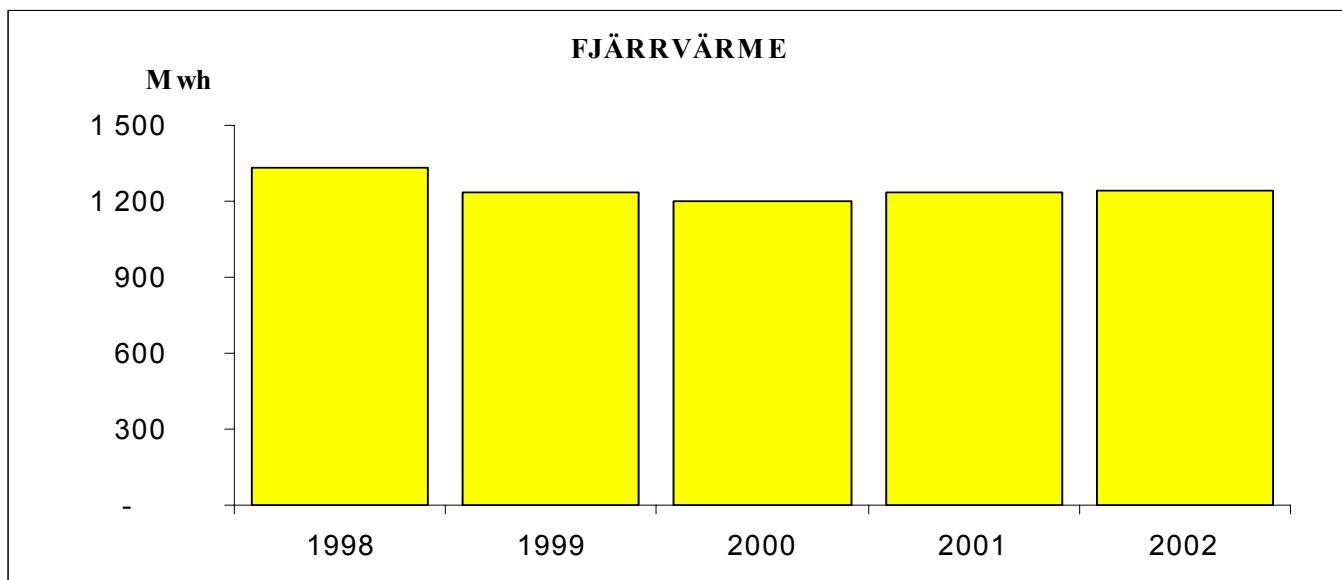
Umeå 2003- -

---

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

