

ÅRSREDOVISNING

Riksbyggens bostadsrättsförening



org nr
716415-3533

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2003

www.skogsglanttan.ac

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag 31 mars 2004, kl. 18.30
Kvarterslokalen, Hinkgränd 50

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- 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	7
Balansräkning	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Styrelse och revisorer, revisionsberättelse	17
Diagram, förbrukningsstatistik	19
Underhållsplan	20

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **SKOGSGLÄNTAN** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2003-01-01 till 2003-12-31.

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

Ordföranden har ordet

Året 2003 är till ända och vi har hunnit en bit in på 2004 när detta läses.

Det gångna året har för styrelsen inneburit att vi kommit in i ett mer förvaltande skede. Mycket av de förbättringar i området som skulle göras är genomförda och det mesta har under året fungerat mycket bra. Det är mycket glädjande att vårt område är vida känt som välskött, att ha mycken växtlighet och att vara trivsamt!

Skogsgläntan blev den första föreningen att erhålla priset för "Årets miljöförening". Motiveringen är att "Föreningen har visat på ett intresse och engagemang i miljöfrågor. Man har genomfört miljöinventering, har en egen miljöpolicy, jobbar aktivt med källsortering, deltar i miljöutbildningar, har miljöinformation på sin egen hemsida mm". En motivering och utmärkelse som vi har all anledning att känna oss stolta över!

Utmärkelsen firades med en mycket uppskattad resa till Paradisbadet i Örnsköldsvik.

Miljömedvetenhet i bostadsrättsföreningen är 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 kvarvarande hus om utvändigt. Det kvarstår några smärre målningsarbeten men i det stora hela har det gått bra. Samtliga torkskåp, utom i grovtvättstugan, har bytts ut mot moderna skåp vilket också innebär en bättre arbetsmiljö i tvättstugorna.

Vi har köpt ytterligare kapacitet för IT vilket gör att den enskilde, nära nog, har obegränsad tillgång till IT inom Sverige. Vi har också köpt bättre kvalitet och fler kanaler till kabel-TV. Detta har kunnat göras, i samband med nya kontrakt med Canal Digital och BOSTREAM, utan större kostnader och inom befintlig budget!

Ekonomi i föreningen är under fullständig kontroll. Vi hade under 2003 ett överskott på dryga 600 000 kronor, mycket tack vare det låga ränteläget. Även för 2004 ser det ut att kunna bli ett plusresultat.

Vi har i stort sett samma driftskostnad per kvadratmeter som under 1999, tack vare arbetsgruppernas idoga arbete. Jag hoppas att det kan fortsätta!

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. Avtalet med bankerna går ut den 30 september 2004.

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

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	2004	Föreningen
Dick Hedqvist, vice ordf	2004	”
Rolf Brännström	2003	”
Anders Wiberg	2003	”
Staffan Marklund		Riksbyggen

Suppleanter

Susanne Dahl	2004	Föreningen
Leif Kemi	2003	”
Petra Forsberg	2003	”
Therese Johansson	2004	”
Lars Gabrielsson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

Gun Lundin	Föreningen
------------	------------

Övriga funktionärer

<u>Valberedning</u>	<u>Fritidskommitté</u>	<u>Vaktmästargrupp</u>
Katarina Henje, sammankallande	Inga-Lill Johansson, ansvarig	Jan-Åke Molin, ansvarig
Jessica Lanner		
Anneli Andersson	<u>Uthyrning kvarterslokal</u>	<u>Trädgårdsgrupp</u>
	Göta Molin, ansvarig	Mikael Larsson, ansvarig
<u>IT-gruppen</u>		
Anders Kohkoinen, ansvarig		

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Rolf Brännström och Anders Wiberg samt för suppleanterna och Petra Forsberg och Leif Kemi, vidare skall fyllnadsval för suppleanten Susanne Dahl hållas.

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

Organisationstillhörighet

Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening 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, en fritidskommitté och en IT-grupp 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 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 2003 har 18 bostadsrättsöverlåtelser skett. (f.g år 29 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 5 988 tkr för de närmaste 10 åren. Med hänsyn till behållningen i fonden på bokslutsdagen motsvarar detta en årlig genomsnittlig avsättning på 443 tkr. Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2004 uppgår till 160 000 och följer rekonstruktionsavtalet med föreningens långivare. Underhållsplan finns på sidan 20.

Inga större åtgärder är planerade för verksamhetsåret 2004.

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

Löpande underhåll:

Byte av spis i 3 st lägenheter.
Byte av ett antal fläktmotorer och timers.
Byte av 1 st rörelsevakt i soprum.
Kontroll vid vattenläckage.
Reparationer av tvättstugsutrustning.
Iordningställande av övernattningsrum.
Planteringsurnor, jord och gödsel.
Träolja till uteplatser. Diverse småreparationer.

Total kostnad för det löpande underhållet har under verksamhetsåret uppgått till 110 874 kr.

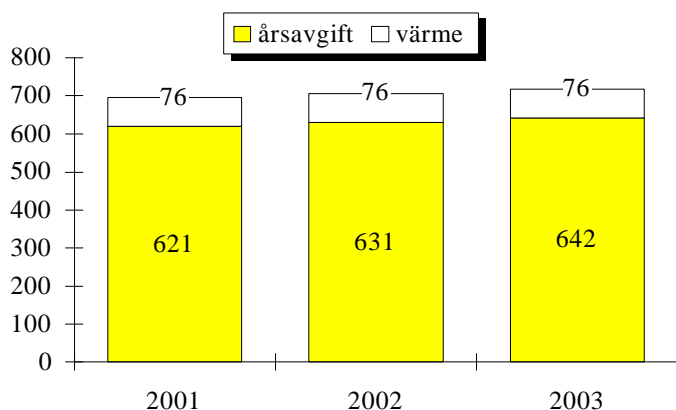
Periodiskt underhåll:

Målning av fasader.
Byte av 4 torkskåp.
Kulvertreparation och mätning av fuktskador.

Under verksamhetsåret har det periodiska underhållet belastat underhållsfonden med 1 123 280 kr.

Ekonomi**Boendeavgifter**

Årsavgiften höjdes 2003-01-01 med 1,7%. I årsavgifter för bostäder inklusive värmeavgift har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 718 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 2004 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 2003-12-31
SEB BoLån AB	3,68	2004-09-28	100 000	14 506 321
SEB BoLån AB	3,68	2004-09-28	100 000	19 575 000
SEB BoLån AB	6,80	2004-09-28	100 000	22 575 000
SBAB-K	5,89	2004-05-28	7 500	1 455 000
SBAB-K	0,00	2004-09-30	-	5 000 000
			307 500	63 111
			321	

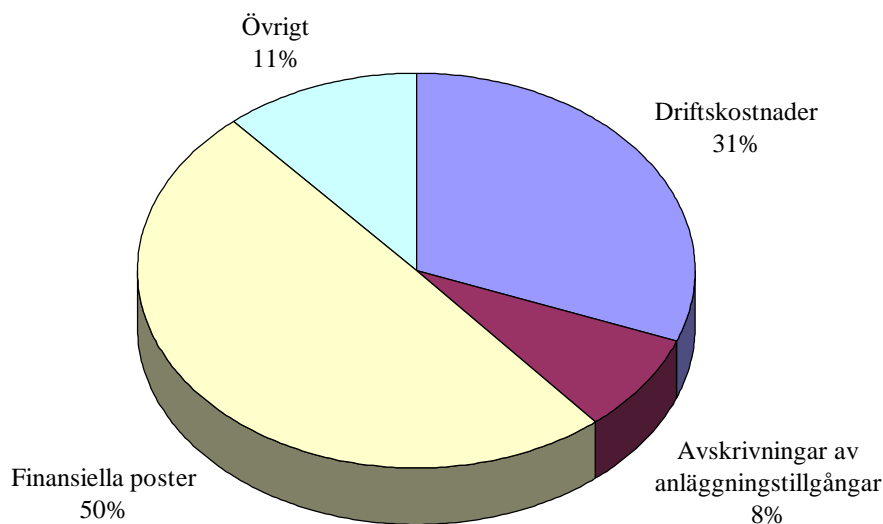
Nyckeltal

I genomsnitt kr per m ²	1999	2000	2001	2002	2003
Räntekostnader	405	383	382	369	345
Räntebidrag	-62	-30	0	0	0
Kapitalkostnader, netto	343	353	382	369	345
Fastighetsskatt*	34	22	14	15	27
Nettoskuld**	6 849	6 750	6 706	6 712	6 699

* Endast lokaler, för bostäder ingen skatt 1994-97, halv skatt 1998-2002. Full skatt fr o m 2003.

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

Kostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Totalyta (m²):	9 047,5
Antal lägenheter:	104

	2002	2003
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	4	5
Förvaltning	37	38
Kabel-TV	14	14
IT-kostnader	16	18
Juridiska kostnader	1	1
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Fastighetsjour (Securitas)	1	1
Snöröjning	5	5
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	27	29
El	19	25
Uppvärmning	64	64
Sophantering	15	11
Summa driftkostnader	205	215

Resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott, som enligt bifogad resultat- och balansräkning utgör 630 729 kr, tillsammans med tidigare balanserat överskott 1 099 943 kr, totalt överskott 1 730 672 kr, balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-01-01</i> <i>2003-12-31</i>	<i>2002-01-01</i> <i>2002-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 050 726	5 953 648
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 727	- 98 535
Övriga avgifter	3	679 727	679 727
Övriga förvaltningsintäkter	4	35 659	11 860
		<u>6 758 385</u>	<u>6 546 700</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 110 874	- 96 944
Underhåll	5	- 160 000	- 160 000
Fastighetsskatt		- 247 530	- 135 258
Driftskostnader	6	-1 941 264	-1 858 452
Övriga kostnader	7	- 63 546	- 109 770
Personalkostnader	8	- 139 581	- 176 053
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 507 712	- 480 975
Jämförelsestörande poster	10	- 1 356	80 258
		<u>-3 171 863</u>	<u>-2 937 193</u>
Rörelseresultat		3 586 522	3 609 506
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		68 000	22 800
Ränteintäkter	11	99 918	124 766
Räntekostnader	12	-3 123 712	-3 337 261
Resultat efter finansiella poster		630 729	419 811
Årets resultat		630 729	419 811

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	71 979 814	72 386 472
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	14	687 334	730 785
		<u>72 667 148</u>	<u>73 117 257</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	681 000	381 000
		<u>681 000</u>	<u>381 000</u>
Summa anläggningstillgångar		73 348 148	73 498 257
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		33 725	54 954
Kundfordringar		14 224	3 925
Övriga fordringar		2 600	-
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	16	162 693	158 722
		<u>213 242</u>	<u>217 601</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen	17	2 400 000	2 850 000
		<u>2 400 000</u>	<u>2 850 000</u>
Kassa och bank	18	449 476	173 732
Summa omsättningstillgångar		3 062 718	3 241 333
SUMMA TILLGÅNGAR		76 410 866	76 739 590

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	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		1 099 943	680 133
Årets resultat		630 729	419 811
		<u>5 430 672</u>	<u>4 799 943</u>
<i>Summa eget kapital</i>		10 526 673	9 895 944
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	20	1 529 278	2 492 558
		<u>1 529 278</u>	<u>2 492 558</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	21	62 803 821	63 111 321
		<u>62 803 821</u>	<u>63 111 321</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristig del		307 500	307 500
Leverantörsskulder		228 475	150 963
Skatteskulder		247 529	135 258
Medlemmarnas reparationsfond		95 801	137 286
Övriga skulder, korta	22	29 786	32 261
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	23	642 004	476 498
		<u>1 551 094</u>	<u>1 239 766</u>
<i>Summa skulder</i>		65 884 193	66 843 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 410 866	76 739 590

Ansvarsförbindelser
30

Rekonstruktionsavtal t o m 2004-09-

Ställda panter

Fastighetsinteckningar 82 713 000 82 713 000

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster **630 729**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.

Avskrivningar 507 712

Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar 1 356

Avsättning/uttag underhållsfond - 963 280

176 517

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändringar av rörelsekapital. **176 517**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Fordringar 454 359

Leverantörsskulder 311 328

Kassaflöde från den löpande verksamheten **942 204**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar - 58 959

Kassaflöde från investeringsverksamheten **- 58 959**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld - 307 500

Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar 300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **- 607 500**

Årets kassaflöde 275 745

Likvida medel vid årets början, not 1 173 732

Likvida medel vid årets slut **449 476**

Tilläggsupplysningar

Not 1. Likvida medel

2002-12-31

Kassa och bank 173 732

Kortfristiga placeringar 2 850 000

Belopp vid årets slut **3 023 732**

Kortfristiga placeringar i balansräkningen vid årets slut uppgick till 2 400 tkr varav 2 400 tkr utgjordes av finansiella instrument (fordringar) med en löptid på upp till tre månader.

Upplýsingar om betalda räntor

Under perioden betald ränta uppgick till 3 126 tkr. Under perioden erhållen ränta uppgår till 142 tkr.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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
Datorer	3 år

Not 1	Årsavgifter och hyror	2003-12-31	2002-12-31
	Årsavgifter, bostäder	5 807 366	5 710 288
	Hyror, garage	140 400	140 400
	Hyror, p-platser	102 960	102 960
		<u>6 050 726</u>	<u>5 953 648</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-	- 81 885
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 900	- 1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 827	- 14 850
	<u>- 7 727</u>	<u>- 98 535</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	2003-12-31	2002-12-31
	Indrivning/inkasso	11 092	5 100
	Öresutjämning	-	- 169
	Fakt. reparationskostnader mm	21 057	1 901
	Återvunna fordringar	3 510	5 028
		<u>35 659</u>	<u>11 860</u>
Not 5	Underhåll		
	Avsättning till underhållsfonden	160 000	160 000
	Nedlagda underhållskostnader	1 123 280	1 106 117
	Avgår: uttag ur underhållsfonden	-1 123 280	-1 106 117
		<u>160 000</u>	<u>160 000</u>
Not 6	Driftskostnader		
	Fastighetsförsäkring	49 362	33 890
	Förvaltning	346 879	332 812
	Kabel-TV	128 035	126 392
	IT-kostnader	162 347	148 512
	Juridiska kostnader	10 226	7 075
	Arvode auktoriserad revisor	14 508	16 031
	Möteskostnader	910	1 400
	Fastighetsjour (Securitas)	4 728	4 886
	Snöröjning	47 947	47 839
	Förbrukningsmateriel	11 822	10 162
	Vatten	258 591	244 327
	El	223 504	172 581
	Uppvärmning	583 162	581 013
	Sophantering	99 243	131 532
		<u>1 941 264</u>	<u>1 858 452</u>
Not 7	Övriga kostnader		
	Fritidsmedel	16 746	17 051
	Kostnader 10-årsjubileum	-	16 779
	Annonsering	-	1 374
	Fika, representation	2 147	1 907
	Kontorsmateriel	45	-
	Hyses- och avgiftsförluster	16 529	15 206
	Medlems- och föreningsavgifter	7 592	7 488
	Köpta tjänster	5 891	36 399
	Övriga externa kostnader	14 597	13 566
		<u>63 546</u>	<u>109 770</u>

Not 8	Personalkostnader	2003-12-31	2002-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			
	Styrelsearvode	54 721	61 510
	Arvode arbetsgrupper	38 332	48 000
	Ersättning förlorad arbetsförtjänst	-	4 927
	Föreningsvald revisor	1 000	1 500
	Övrigt arvoderat arbete	-	3 000
	Utbildning, förtroendevalda	3 000	10 300
	Konferenser	15 565	15 158
	Summa	112 618	144 395
	Sociala kostnader	26 963	31 658
		139 581	176 053
Styrelsen har haft 12 möten under året.			
Not 9			
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
	Byggnader	406 658	391 017
	Maskiner och inventarier	37 950	26 854
	Installationer	63 104	63 104
		507 712	480 975
Not 10			
Jämförelsestörande poster			
	Vinst vid avyttring av bostadsrätt	-	80 258
	Förlust stulna inventarier	- 1 356	-
		- 1 356	80 258
Not 11			
Ränteintäkter			
	Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	4 269	5 591
	Ränteintäkter utlåning till Riksbyggen	84 234	116 907
	Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	11 414	2 267
	Ränta skattekontot	1	-
		99 918	124 766
Not 12			
Räntekostnader			
	Räntekostnader, fastighetslån	3 123 054	3 336 801
	Övriga finansiella kostnader	658	460
		3 123 712	3 337 261

Not 13 Byggnader och mark	2003-12-31	2002-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
	<u>88 876 083</u>	<u>88 876 083</u>
Summa anskaffningsvärden	88 876 083	88 876 083
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 489 611	-16 098 594
	<u>-16 489 611</u>	<u>-16 098 594</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 406 658	- 391 017
Summa ack. avskr. enligt plan	-16 896 269	-16 489 611
Planenligt restvärde vid årets slut	71 979 814	72 386 472
<i>Varav</i>		
Byggnader	69 119 814	69 526 472
Mark	2 860 000	2 860 000
	<i>Basvärde</i>	<i>Omräknat</i>
	<i>2000</i>	<i>värde 2003</i>
Taxeringsvärden		Summa
		<i>taxerings-</i>
		<i>värde</i>
småhus, byggnader	6 216 000	7 104 000
småhus, mark	1 584 000	2 616 000
hyreshus, byggnader, bostäder	18 800 000	25 380 000
hyreshus, mark, bostäder	2 051 000	2 768 000
hyreshus, byggnader, lokaler	641 000	743 000
hyreshus, mark, lokaler	187 000	216 000
		<u>959 000</u>
		38 827 000

Not 14	Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	2003-12-31	2002-12-31
Anskaffningsvärden			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg		250 511	239 052
Installationer		1 002 224	1 002 224
		<u>1 252 735</u>	<u>1 241 276</u>
Årets anskaffningar			
Inventarier och verktyg		58 959	13 154
		<u>58 959</u>	<u>13 154</u>
	Summa anskaffningsvärden	1 311 694	1 254 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg		- 191 046	- 164 531
Installationer		- 332 260	- 269 156
		<u>- 523 305</u>	<u>- 433 687</u>
Årets avskrivningar			
Inventarier och verktyg		- 37 950	- 26 854
Installationer		- 63 104	- 63 104
		<u>- 101 054</u>	<u>- 89 958</u>
	Summa ack. avskr. enligt plan	- 624 359	- 523 644
	Planenligt restvärde vid årets slut	687 334	730 785
<i>Varav</i>			
Inventarier och verktyg		80 474	60 821
Installationer		606 861	669 965
Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav			
Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening för 1 360 andelar i Riksbyggen			
		680 000	380 000
Andelar i Ersboda Folkets Hus, 10 st		1 000	1 000
		<u>681 000</u>	<u>381 000</u>
Not 16 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter			
Förutbetalda driftkostnader		121 389	120 957
Ränteintäkter		41 304	37 765
		<u>162 693</u>	<u>158 722</u>
Not 17 Specialutlåning till Riksbyggen			
Bundet 3 mån, ränta 2,20 %		800 000	
Bundet 3 mån, ränta 2,40 %		600 000	
Bundet 3 mån, ränta 2,75 %		1 000 000	2 850 000
		<u>2 400 000</u>	<u>2 850 000</u>

Not 18	Kassa och bank	2003-12-31	2002-12-31
	Handkassa	2 000	2 000
	Avräkning med FSB	447 476	171 732
		<u>449 476</u>	<u>173 732</u>
Not 19	Eget kapital		
		<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Disp.fond</i>
			<i>Resultat</i>
	Vid årets början	5 096 001	3 700 000
	Disposition enl stämmobeslut		
	Övriga avsättningar föreg. år		
	Årets resultat		630 729
	Vid årets slut	<u>5 096 001</u>	<u>3 700 000</u>
Not 20	Föreningens underhållsfond		
	Behållning vid årets början	2 492 558	3 438 675
	Avsättning enligt plan	160 000	160 000
	Uttag ur fond	-1 123 280	-1 106 117
	Behållning vid årets slut	<u>1 529 278</u>	<u>2 492 558</u>
Not 21	Fastighetslån, långa		
	Fastighetslån	63 111 321	63 418 821
	Avgår nästa års amortering	- 307 500	- 307 500
	Skuld vid årets slut	<u>62 803 821</u>	<u>63 111 321</u>
Not 22	Övriga skulder, korta		
	Avräkning LÅN	29 786	32 261
		<u>29 786</u>	<u>32 261</u>
Not 23	Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	357 040	177 574
	Upplupna drift- och underhållskostnader	284 964	298 924
		<u>642 004</u>	<u>476 498</u>

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKOGSGLÄNTAN

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

Umeå 2004-02-25

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2004- - .

Hans Näslund
KPMG AB

Jan-Åke Molin
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2004- - 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 Skogsgläntan 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 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.

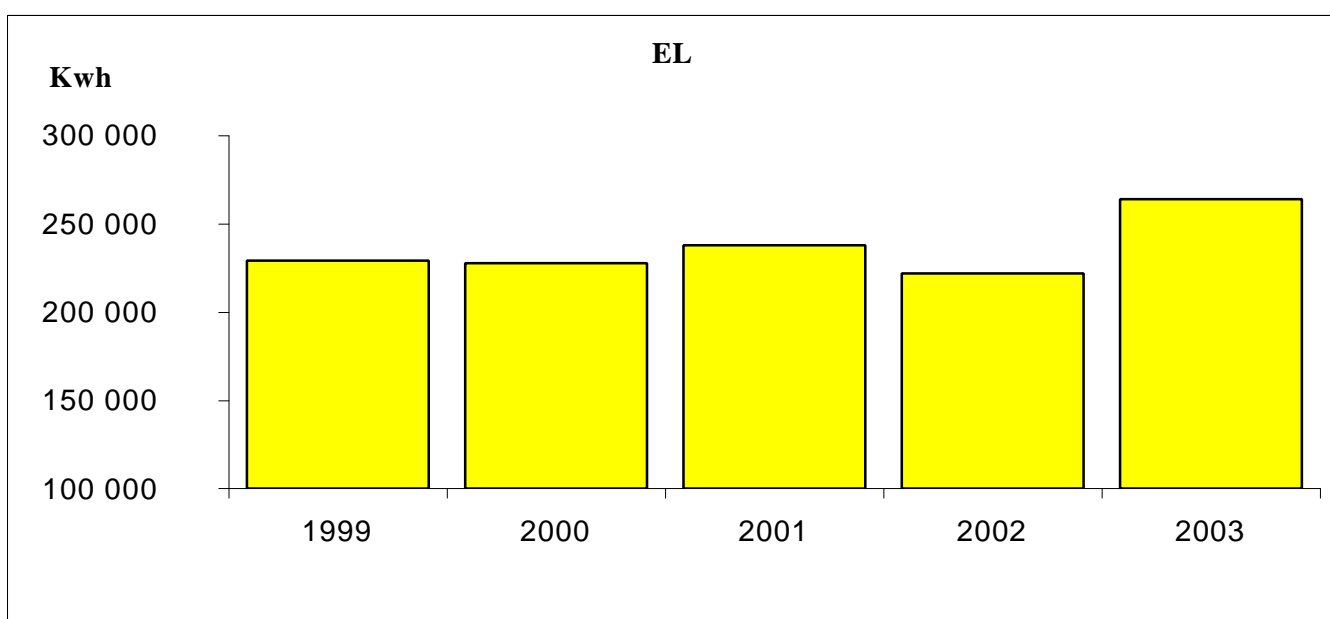
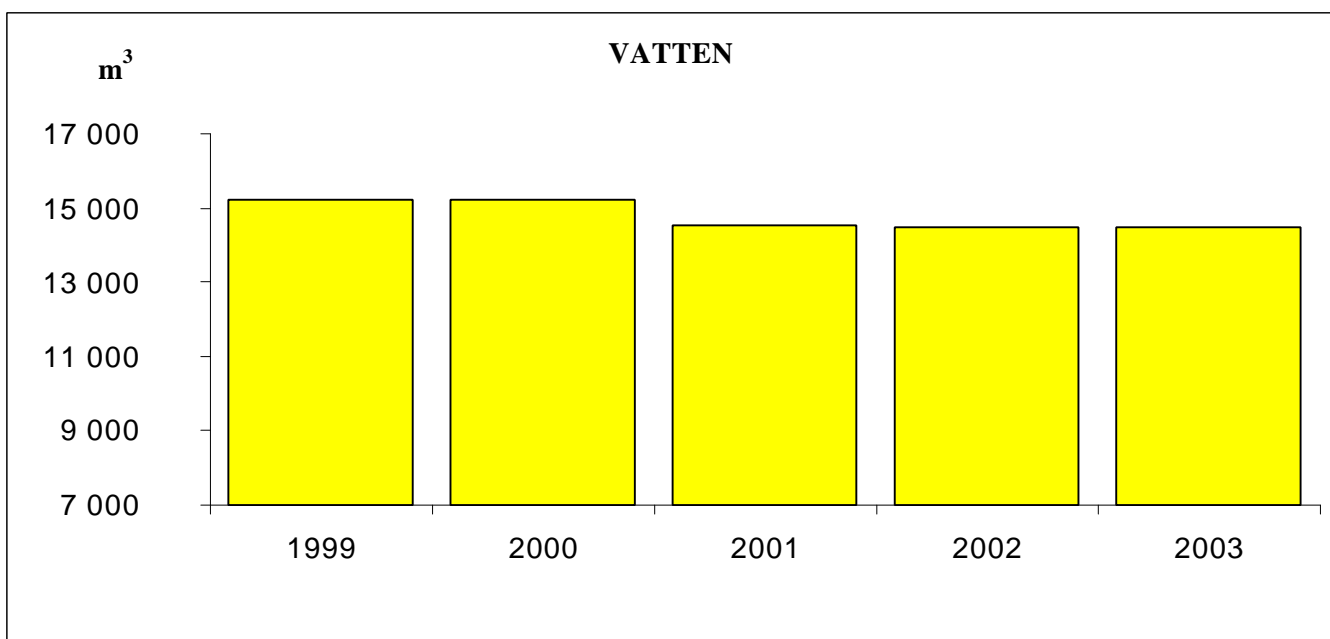
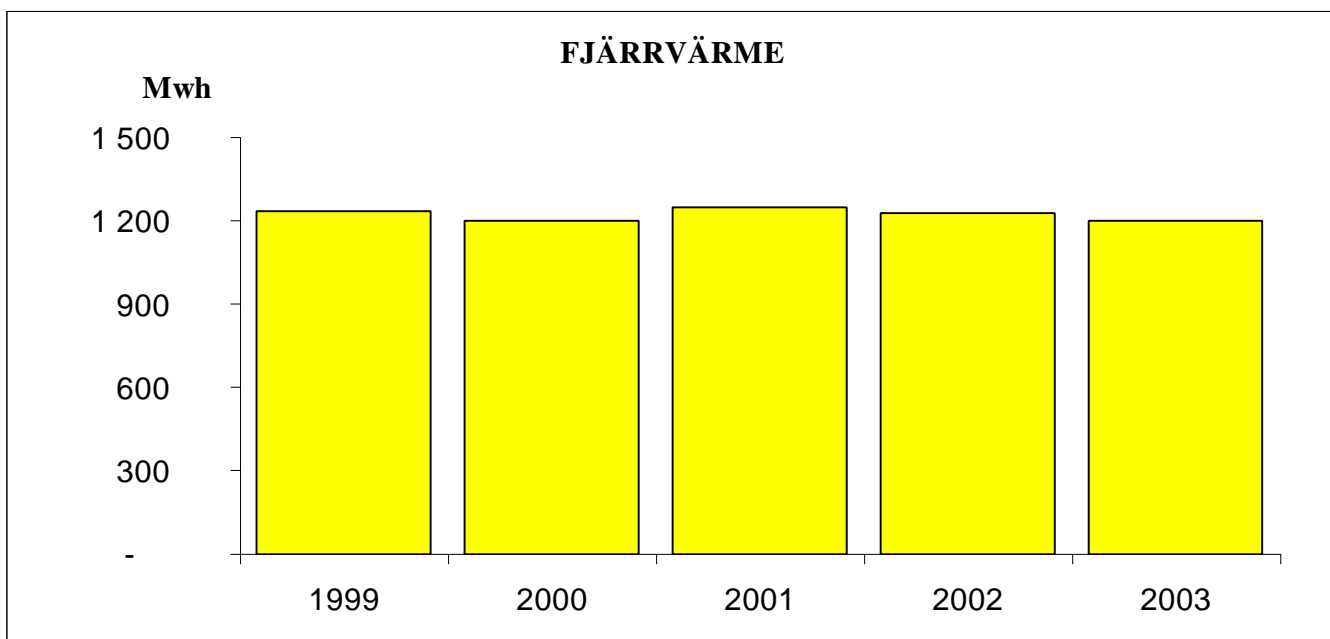
Vi tillstyrker att

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

Umeå 2004- -

Hans Näslund
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Jan-Åke Molin
Föreningens revisor



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Företag:	12328 - RBF SKOGSGLÄNTAN									
Kostnad:	274	119	74	1.113	3	129	50	7	3.087	1.119
Rekommenderad avsättning:	443	443	443	443	443	443	443	443	443	443
Fondbehållning:	1.714	2.038	2.407	1.737	2.177	2.491	2.884	3.320	676	0

SUMMARUM

Underhållsplan

