

RBF VÄSTERÅSHUS 28

Org nr 716412-1514

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2003

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser</i>	
<i>Ställda panter</i>	
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Kassaflödesanalys	16
Nyckeltal	18

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ASEA-STAN, org.nr.716412-1514,
avger härmed årsredovisning för år 2003.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter

Karl Gunnar Johansson	Ordförande
Håkan Ax	Vice ordförande
Jan-Eric Reinholdson	Sekreterare
Birgitta Eklund	V sekr.
Maria Eriksson	
Carl-Erik Wickström	
Peter Klint	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Lennart Boväng	
John Erik Eriksson	
Johnny Johansson	
Astrid Bernesund	Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG
Margareta Gustafsson

Revisorsuppleanter

Birgitta Larsson

Valberedning

Sune Palmgren (sammanställande) och Leif Hammarberg.

Fastigheter och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheterna

Rotorn 1 - 12 och 14, Regulatorn 4 - 6 och Maskrosen 5

På fastigheterna är 14 bostadshus uppförda med en lägenhetsyta på 18.438 m² samt fyra stycken garagebyggnader. Nybyggnadsår 1982.

Byggnaderna inrymmer 240 bostadslägenheter, 1 st lokal för barnstuga, 1 föreningslokal, 36 smålokaler och 51 st garage.

Specifikation över bostadslägenhetstyper:

21	lägenheter	2 rum och kokvrå
108	"-	2 rum och kök
60	"-	3 rum och kök
39	"-	4 rum och kök
12	"-	5 rum och kök

Bostadsyta: 17.724 m²

Lokalyta: 714 m²

134 st biluppsättningsplatser är anlagda. Varav 66 st motorvärmare och 51 st garage. Samtliga med särskild avgift.

Av bostadslägenheterna är fyra (sju) stycken upplåtna med hyresrätt, övriga med bostadsrätt. En av bostadsrätterna hyrs med styrelsens tillstånd ut i andra hand.

35 (37) överlåtelser av bostadsrätter har skett under året.

Administration

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning enligt avtal.

Reparationer och underhåll

Fortlöpande besiktningar av föreningens egendom har skett i enlighet med stadgarnas 23 §. Föreningens egendom är i gott skick.

Det gångna året har underhåll utförts för 2 425 033 kronor.

Utförda underhållsätgärder:

- Målning av lägenhetsdörrar och balkongdörrar enligt underhållsplan. Kostnad 242 700 kronor.
- Renovering av tvättstugor. Kostnad 820 300 kronor.
- Markarbeten. Kostnad 125 000 kronor.
- Installation av motorvärmare. Kostnad 179 750 kronor.
- Underhåll av hissar. Kostnad 97 700 kronor.

Underhållsplan

SBC upprättade 2002 en underhållsplan för föreningen enligt kravet i stadgarnas paragraf 13. Underhållsplanen visar på ett relativt stort underhållsbehov de närmaste åren. Bland annat tätning av grunderna på låghusen, målning av fönster på höghusen samt upprustning av hissar.

Personal

Föreningen har fastprisavtal med Riksbyggen. Föreningen har ingen egen personal anställd. Under året utbetalda arvoden uppgår till:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Styrelsen	33 398:00	32 147:00
Övriga	<u>78 497:00</u>	<u>33 924:00</u>
	111 895:00	66 071:00

Ekonomi

Årsavgifterna är oförändrade under 2004.

Hyreskostnad per m² och år

	<u>Kallhyra</u>	<u>Värme</u>	<u>Totalt</u>
91-03-01	477:48	31:00	508:48
92-07-01	477:78	66:00	543:48
93-07-01	551:16	76:00	627:16
95-01-01	562:08	76:00	638:08
96-01-01	579:96	76:00	655:96
00-01-01	567:20	88:00	655:20

Styrelsearbete

Styrelsen har sammanträtt 11 gånger under året. Informationsbladet ”På Tapeten” har gått ut vid sex tillfällen till medlemmarna. Boendemöten har hållits två gånger under året. Arbetsutskottet har sammanträtt för att förbereda styrelsearbetet.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat överskott från föregående år	1 661 407:52
Årets resultat	<u>663 395:88</u>
Balanseras i ny räkning	2 324 803:40

Resultat

av årets förvaltning och föreningens ekonomiska ställning framgår av följande resultat- och balansräkning per den 31 december 2003.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-01-01 2003-12-31</i>	<i>2002-01-01 2002-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 070 244	11 044 742
Hyses- och avgiftsbortfall		- 35 102	- 23 466
Värmeavgifter		1 528 779	1 523 559
Övriga förvaltningsintäkter	2	264 592	146 375
		<hr/> 12 828 513	<hr/> 12 691 210
Rörelsens kostnader			
Underhåll	3	-2 000 000	-1 800 000
Fastighetsskatt		- 423 570	- 454 780
Driftskostnader	4	-3 583 006	-3 552 316
Övriga kostnader	5	- 66 897	- 182 647
Personalkostnader	6	- 138 445	- 89 423
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-1 507 500	-1 507 500
		<hr/> -7 719 419	<hr/> -7 586 665
Rörelseresultat		5 109 094	5 104 545
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	133 486	101 419
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		49 705	50 522
Räntekostnader		-4 628 890	-4 686 313
Resultat efter finansiella poster		663 396	570 173
Årets resultat		663 396	570 173

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>			
Övriga Låneposter		3 004 440	3 270 740
Byggnader och mark	9	84 449 888	85 691 088
		<u>87 454 328</u>	<u>88 961 828</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	29 000	29 000
		<u>29 000</u>	<u>29 000</u>
Summa anläggningstillgångar		87 483 328	88 990 828
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 794	4 125
Kundfordringar		7 644	0
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	11	637 259	554 195
		<u>647 697</u>	<u>558 320</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen	12	4 350 000	3 500 000
		<u>4 350 000</u>	<u>3 500 000</u>
Kassa och bank	13	848 779	1 091 790
Summa omsättningstillgångar		5 846 476	5 150 110
SUMMA TILLGÅNGAR		93 329 804	94 140 938

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>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 376 458	8 284 110
		<u>8 376 458</u>	<u>8 284 110</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 661 408	1 091 235
Årets resultat		663 396	570 173
		<u>2 324 804</u>	<u>1 661 408</u>
<i>Summa eget kapital</i>		10 701 262	9 945 518
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	15	3 984 713	4 409 746
		<u>3 984 713</u>	<u>4 409 746</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	16	75 276 001	76 234 170
		<u>75 276 001</u>	<u>76 234 170</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		839 459	755 666
Medlemmarnas reparationsfond		366 703	431 062
Övriga skulder, korta	17	967 705	1 069 600
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	18	1 193 961	1 295 176
		<u>3 367 828</u>	<u>3 551 504</u>
<i>Summa skulder</i>		82 628 542	84 195 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 329 804	94 140 938

2003-12-31

2002-12-31

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar
92 488 300 kronor
varav 110 300 kronor obelånat

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar
92 488 300 kronor
varav 110 300 kronor obelånat

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2003-12-31 2002-12-31

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 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Avskrivningstakt 66 år.

Avskrivning sker med 1.5% på bokfört värde 1999 som var 79 121 796 kronor.

ROT-lånepost

Avskrivning sker med 7% på bokfört värde år 2000 som var 3 803 340 kronor

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-12-31	2002-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyror	
Årsavgifter, bostäder	10 157 863	10 125 459
Hyror, bostäder	252 862	309 701
Hyror, lokaler	320 858	314 643
Hyror, garage	189 518	189 518
Hyror, p-platser	146 032	105 420
Hyror, övriga	3 110	0
	<u>11 070 244</u>	<u>11 044 742</u>
Not 2	Övriga förvaltningsintäkter	
Övrigt	16 973	3 082
Parkeringsavgifter	43 298	30 642
Återvunna fordringar	76	151
Försäljning av lägenhet	204 245	112 500
	<u>264 592</u>	<u>146 375</u>
Not 3	Underhåll	
Avsättning till underhållsfonden	2 000 000	1 800 000
Nedlagda underhållskostnader	2 425 033	1 198 412
Avgår: uttag ur underhållsfonden	-2 425 033	-1 198 412
	<u>2 000 000</u>	<u>1 800 000</u>
Not 4	Driftskostnader	
Fastighetsförsäkring	93 088	76 090
Arvode förvaltning	385 152	342 092
Kabel-TV	74 120	70 752
Juridiska kostnader	28 809	9 776
Arvode auktoriserad revisor	9 875	9 375
Möteskostnader	7 800	3 980
Övriga förvaltningskostnader	500	500
Fastighetsskötsel	471 818	568 837
Sotning	1 950	71 003
Obligatoriska besiktningar	73 720	123 849
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 319	74 066
Förbrukningsmateriel	26 814	20 460
Vatten	284 827	192 412
El	406 620	420 599
Uppvärmning	1 469 505	1 356 077
Sophantering	239 090	212 448
	<u>3 583 006</u>	<u>3 552 316</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2003-12-31 2002-12-31

Not 5	Övriga kostnader	
Upprättande av underhållsplan	0	72 169
Kreditupplysningar	5 201	0
Representation	2 201	7 035
Kontorsmateriel	21 834	11 879
Telefon och porto	6 549	2 554
Medlems- och föreningsavgifter	11 760	11 760
Köpta tjänster	3 600	1 250
Advokat och rättegångskostnader	7 500	76 000
Övriga externa kostnader	8 253	0
	<u>66 897</u>	<u>182 647</u>

Not 6	Personalkostnader	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	33 398	32 147
Föreningsvald revisor	2 385	2 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	76 112	31 674
Utbildning, förtroendevalda	1 822	1 788
Summa	<u>113 717</u>	<u>67 859</u>
Sociala kostnader	24 728	21 564
	<u>138 445</u>	<u>89 423</u>

Not 7	Avskrivningar av anläggningstillgångar	
Bostadslånepost	266 300	266 300
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	1 241 200	1 241 200
	<u>1 507 500</u>	<u>1 507 500</u>

Not 8	Ränteintäkter	
Ränteintäkter avräkning med FSB	10 819	22 777
Ränteintäkter spec utlån till RB	104 874	76 902
Ränteintäkter, skatteförvaltningen	14 893	0
Utdelning på andelar	2 900	1 740
	<u>133 486</u>	<u>101 419</u>

FSB = Föreningssparbanken

RB = Riksbyggen

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-12-31	2002-12-31
Not 9	Byggnader och mark	
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	85 737 000	85 737 000
Mark	11 536 500	11 536 500
Standardförbättringar	5 093 963	5 093 963
Summa anskaffningsvärden	102 367 463	102 367 463
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ack avskrivningar vid årets början	-16 676	-15 435
	375	175
Årets avskrivning	-1 241 200	-1 241 200
Summa ack. avskr. enligt plan	-17 917 575	-16 676 375
Planenligt restvärde vid årets slut inkl mark	84 449 888	85 691 088
	<i>Basvärde</i>	<i>Omräknat värde</i>
Taxeringsvärden, byggnader	54 363 000	72 941 000
varav lokaler	2 363 000	2 741 000
Taxeringsvärden, mark	6 402 000	8 566 000
Totalt taxeringsvärde	60 765 000	81 507 000
Not 10	Långfristiga värdepappersinnehav	
Andelar i representantskapet	29 000	29 000
	29 000	29 000
Not 11	Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	
Räntebidrag	11 700	12 300
Ränteintäkter	23 951	19 907
Fastighetsförsäkring	135 197	102 698
Överskott på skattekontot	14 893	0
Kabel-tv	19 548	18 530
Fastighetsskatt	431 970	400 760
	637 259	554 195
Not 12	Specialutlåning till Riksbyggen	
1 månads inlåning, ränta 2% (2.75%)	350 000	1 500 000
3 månaders inlåning, ränta 2.85% (4.25%)	2 000 000	2 000 000
6 månaders inlåning, ränta 2.9%	2 000 000	0
	4 350 000	3 500 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

		2003-12-31	2002-12-31
Not 13	Kassa och bank		
Handkassa		1 000	1 000
Avräkning med FSB		783 439	1 069 766
Bankmedel		64 340	21 025
		<u>848 779</u>	<u>1 091 790</u>
Not 14	Eget kapital		
		<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början		8 284 110	1 661 408
Inbetalda insatser		92 348	0
Årets resultat		0	663 396
Vid årets slut		<u>8 376 458</u>	<u>2 324 803</u>
Not 15	Föreningens underhållsfond		
Behållning vid årets början		4 409 746	3 808 159
Avsättning enligt plan		2 000 000	1 800 000
Uttag ur fond		<u>-2 425 033</u>	<u>-1 198 412</u>
Behållning vid årets slut		<u>3 984 713</u>	<u>4 409 746</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 16	Fastighetslån, långa	2003-12-31	2002-12-31
Fastighetslån		76 243 706	77 303 770
Kortfristig del av långfristig skuld		- 967 705	-1 069 600
Skuld vid årets slut		75 276 001	76 234 170

Kortfristig del av långfristig skuld är den planerade amorteringen för nästkommande år.

Låneinstitut	Rta	Bundet till	Ing. Skuld	Nya lån	Årets amrt.	Utg.skuld
AB SPINTAB	4,87	2004-02-10	2 704 839	0	63 924	2 640 915
AB SPINTAB	4,87	2004-02-10	2 503 978	0	59 186	2 444 792
AB SPINTAB	4,87	2004-02-10	2 615 576	0	61 823	2 553 753
AB SPINTAB	4,87	2004-02-10	2 587 298	0	61 154	2 526 144
AB SPINTAB	5,05	2007-02-08	3 012 241	0	261 936	2 750 305
AB SPINTAB	5,65	2009-09-01	0	5 600 000	14 000	5 586 000
AB SPINTAB	5,85	2005-09-07	7 823 375	0	2 363	7 821 012
AB SPINTAB	6,19	2007-02-06	8 668 000	0	88 000	8 580 000
AB SPINTAB	6,35	2004-05-20	11 017 728	0	54 091	10 963 637
AB SPINTAB	6,97	2014-05-05	9 850 000	0	100 000	9 750 000
S-E-BANKEN BO	5,65	2003-10-15	2 859 831	0	2 859 831	0
S-E-BANKEN BO	5,65	2003-10-15	2 759 644	0	2 759 644	0
STADSHYPOTEK	5,88	2008-09-01	2 635 108	0	42 216	2 592 892
STADSHYPOTEK	5,88	2008-09-01	2 536 381	0	40 636	2 495 745
STADSHYPOTEK	5,88	2008-09-01	2 413 815	0	38 672	2 375 143
STADSHYPOTEK	5,88	2008-09-01	52 719	0	9 172	43 547
STADSHYPOTEK	5,88	2008-09-01	55 134	0	9 592	45 542
STADSHYPOTEK	5,95	2005-06-30	689 333	0	7 000	682 333
STADSHYPOTEK	5,98	2005-07-30	2 544 905	0	25 772	2 519 133
STADSHYPOTEK	6,18	2007-06-30	2 068 305	0	20 996	2 047 309
STADSHYPOTEK	6,28	2007-07-30	7 905 560	0	80 056	7 825 504
			77 303 770	5 600 000	6 660 064	76 243 706

Lånen hos S-E-banken på 5 619 475 kronor som skulle villkorsändras 2003-10-15 löstes och ersattes av ett nytt lån på 5 600 000 kronor hos Spintab.

Not 17 Övriga skulder, korta

Kortfristig del av långfristig skuld	967 705	1 069 600
	<u>967 705</u>	<u>1 069 600</u>

Not 18 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

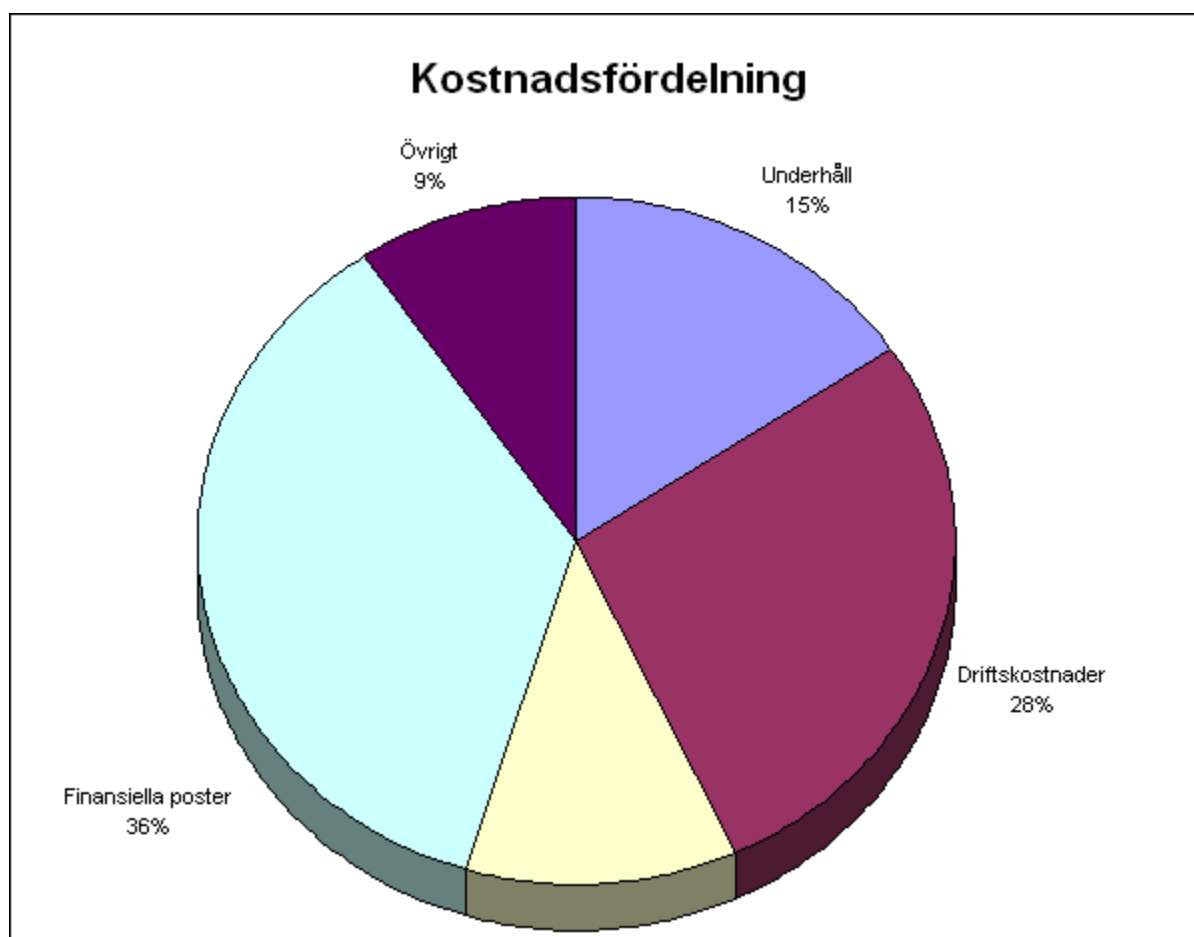
Räntekostnader	674 925	765 691
Förutbetalda hyror och avgifter	453 273	464 322
Arvoden inkl sociala avgifter	56 388	57 888
Riksbyggen	9 375	7 275
	<hr/> 1 193 961	<hr/> 1 295 176

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2003-12-31	2002-12-31	
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster	663 396	570 173	
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>			
Avskrivningar	1 507 500	1 507 500	
Avsättning/uttag underhållsfond	- 425 033	601 588	
	1 745 863	2 679 261	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 745 863	2 679 261	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Fordringar	- 89 377	- 335 702	
Kortfristiga skulder	- 81 781	89 390	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 574 705	2 432 949	
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Insatser	92 348		
Amortering av skuld	-1 060 064	-1 069 600	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 967 716	-1 069 600	
Årets kassaflöde	606 989	1 363 349	
Likvida medel vid årets början	4 591 790	3 228 441	
Likvida medel vid årets slut	5 198 779	4 591 790	
<i>Not 12 och 13. Likvida medel</i>			
	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
Kassa och bank	848 779	1 091 790	1 728 441
Kortfristiga placeringar	4 350 000	3 500 000	1 500 000
Belopp vid årets slut	5 198 779	4 591 790	3 228 441

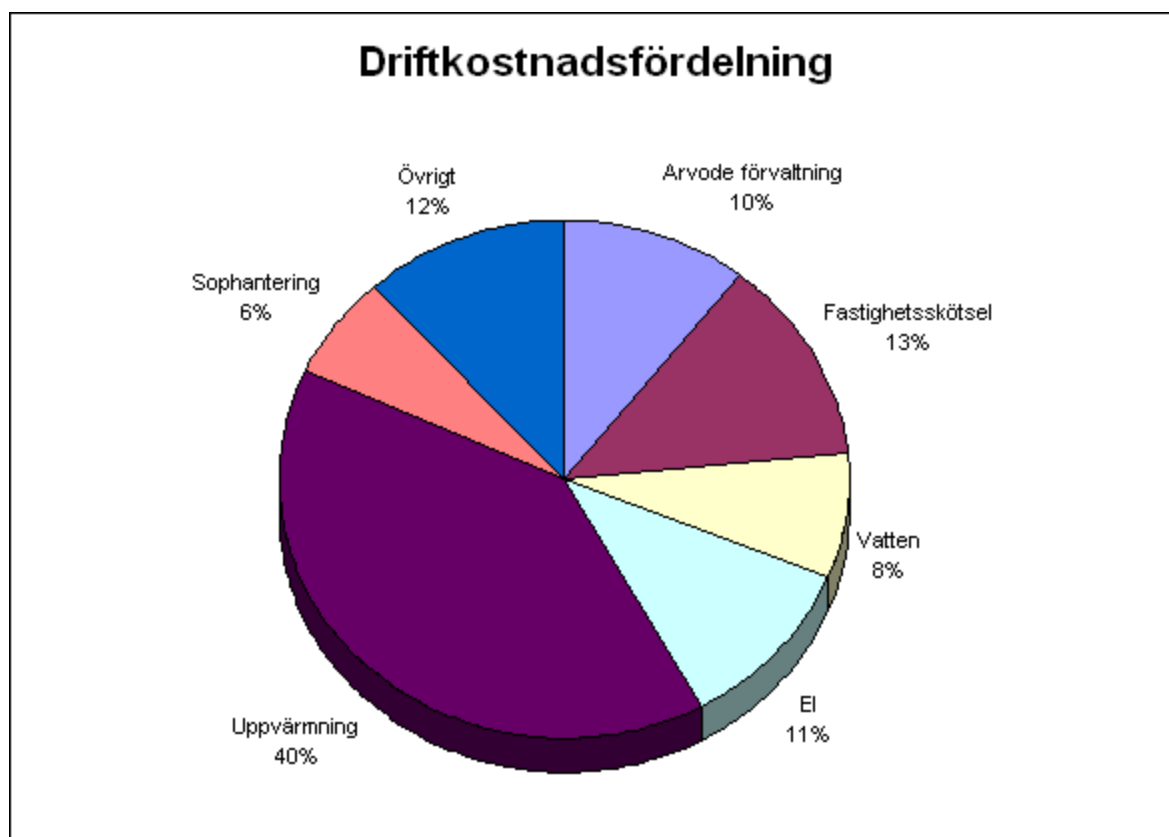
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2003	2002
Underhåll	2 000 000	1 800 000
Fastighetsskatt	423 570	454 780
Driftskostnader	3 583 006	3 552 316
Övriga kostnader	66 897	182 647
Personalkostnader	138 445	89 423
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 507 500	1 507 500
Finansiella poster	4 628 890	4 686 313
Summa kostnader	12 348 308	12 272 978



Driftkostnadsfördelning

Fastighetsförsäkring	93 088	76 090
Arvode förvaltning	385 152	342 092
Kabel-TV	74 120	70 752
Juridiska kostnader	28 809	9 776
Arvode auktoriserad revisor	9 875	9 375
Möteskostnader	7 800	3 980
Övriga förvaltningskostnader	500	500
Fastighetsskötsel	471 818	568 837
Sotning	1 950	71 003
Obligatoriska besiktningar	73 720	123 849
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 319	74 066
Förbrukningsmateriel	26 814	20 460
Vatten	284 827	192 412
Ei	406 620	420 599
Uppvärmning	1 469 505	1 356 077
Sophantering	239 090	212 448
Summa driftkostnader	3 583 006	3 552 316



Nyckeltalsanalys för driftkostnader**BOA (kvm):**

	18438	18438
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	21	19
Kabel-TV	4	4
Juridiska kostnader	2	1
Arvode auktoriserad revisor	1	1
Fastighetsskötsel	26	31
Sotning	0	4
Obligatoriska besiktningar	4	7
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	4
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	15	10
EI	22	23
Uppvärmning	80	74
Sophantering	13	12
Summa driftkostnader	194	193