

**HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GRUEBÄCK I FALKENBERG**

Organisationsnummer 749000-0549

Årsredovisning och revisionsberättelse

2004-01-01-- 2004-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg (749000-0549) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01--2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastighet Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:
Västgötavägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	31	st	1	rok	1 121	m ²	
		56	st	2	rok	3 626	m ²	
		87	st	3	rok	6 846	m ²	
		33	st	4	rok	3 102	m ²	
		6	st	5	rok	663	m ²	
		213	St			15 358	m ²	
Lokaler	Bostadsrätt	1	st			249	m ²	
Garage	Hysesrätt	132	st					
P-platser	Hysesrätt	130	st					
Totalt							15 607	m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2004	2003	2002	2001	2000
Nettoomsättning	8 699	8 515	8 342	8 221	8 179
Resultat efter finansiella poster	769	- 85	90	-110	313
Balansomslutning	30 693	31 448	32 847	33 823	34 352
Fond för yttre underhåll	4 081	4 057	3 328	3 328	2 966
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	533	523	512	502	502

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-17. I stämman deltog 26 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 240 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Kenneth Svensson	ordförande
Gert Sibelius	vice ordförande
Eivor Jakobsson	sekreterare
Ingvar Henriksson	ledamot
Ann-Christine Persson	ledamot utsedd av HSB Göta
Maja-Lisa Svensson-Wijk	suppleant
Torsten Larsson	suppleant
Ove Johansson	suppleant utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gert Sibelius och Ingvar Henriksson samt suppleanten Maja-Lisa Svensson-Wijk.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kenneth Svensson, Gert Sibelius, Ingvar Henriksson och Ann-Christine Persson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Göta. Områdesvärd har varit Ingvar Henriksson. Fastighetskötsel och trappstädning har ombesörjts av HSB Göta Service.

Revisorer

Revisor har varit Ingvar Jönsson med Dragan Savic som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Halland

Föreningens representant har varit Kenneth Svensson, Gert Sibelius och Eivor Jakobsson med Ingvar Henriksson, Torsten Larsson och Maja-Lisa Svensson-Wijk som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Bertil Skogh, sammankallande, Rigmor Karlsson och Inga Henriksson.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts: Renovering av tvättstuga Lertäktsvägen 2 F

Aktiviteter

Studiecirkel om Bohuslän.
Boulespel sommartid på onsdagar.

!!!

Avgifter

Avgifterna höjdes fr o m 2004-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2005 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2005-01-01. Årsavgifterna exklusive balkonginglasning uppgår i genomsnitt till 544 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2005

I budgeten för 2005 har avsatts 1 100 000 kr för framtida underhåll.

Framtida underhåll

Under en 10-årsperiod beräknas underhållskostnaderna till ca 36 000 000 kr. Av detta kan ca 22 000 000 kr läggas upp på avskrivningsplan och resterande kostnadsföras. Detta medför en rekommenderad avsättning på ca 1 400 000 kr per år.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kr:

Dispositionsfond	133 236
Årets resultat	<u>768 977</u>
	902 213

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 100 000	enligt underhållsplan/budget
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-15 000	avseende årets underhållskostnad
Ansamlad förlust	<u>-182 787</u>	
	902 213	

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Nettoomsättning	1	8 698 659	8 515 355
Fastighetskostnader			
Drift	2	-5 449 874	-4 937 530
Genomfört underhåll		-15 000	-1 076 323
Fastighetsskatt		-259 770	-269 870
Avskrivningar	3	<u>-1 366 000</u>	<u>-1 312 000</u>
		-7 090 644	-7 595 723
Rörelseresultat		1 608 015	919 632
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	110 414	110 526
Räntekostnader	5	<u>-949 452</u>	<u>-1 114 917</u>
		-839 038	-1 004 391
Resultat efter finansiella poster		768 977	-84 758
ÅRETS RESULTAT		768 977	-84 758

Ull

BALANSRÄKNING	NOT	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 989 703	24 355 703
Summa anläggningstillgångar		22 989 703	24 355 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 275	0
Övriga fordringar	7	381 984	365 920
Avräkning med HSB Göta		646 522	1 401 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 130	2 005
		<u>1 049 911</u>	<u>1 769 205</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	4 500 000	3 200 000
<i>Kassa och bank</i>	10	2 153 153	2 123 422
Summa omsättningstillgångar		7 703 064	7 092 627
SUMMA TILLGÅNGAR		30 692 767	31 448 330

OK

BALANSRÄKNING NOT 2004-12-31 2003-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 357 880	1 357 880
Fond för yttre underhåll		4 081 097	4 057 420
		<u>5 438 977</u>	<u>5 415 300</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		133 236	241 671
Årets resultat		768 977	-84 758
		<u>902 213</u>	<u>156 913</u>
Summa eget kapital		6 341 190	5 572 212
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	21 015 650	22 119 804
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 167 824	1 346 264
Leverantörsskulder		241 840	544 893
Fond för inre underhåll	13	1 053 928	1 045 467
Övriga kortfristiga skulder	14	29 098	25 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	843 237	793 896
		<u>3 335 927</u>	<u>3 756 314</u>
Summa skulder		24 351 577	25 876 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 692 767	31 448 330

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter	16	30 101 000	30 101 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 20-30 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens budget.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Statlig inkomstskatt

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg / avdrag för finansiella poster och eventuell tomträttsavgäld. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 %.

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Föreningens taxerade underskott uppgick vid respektive års slut till kr:	17 048 008	17 697 114

Föreningen har tills vidare valt att i redovisning av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den så kallade rättvisande bilden.

Ua

NOTER

2004

2003

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	8 187 360	8 027 232
Årsavgifter lokaler	234 636	230 040
Hyror lokaler, bostäder och övriga objekt	162 274	17 928
Hyror garage och p-platser	229 702	229 292
Övriga intäkter	392 330	404 449
Brutto	9 206 302	8 908 941
Avsättning till fond för inre underhåll	-260 001	-260 001
Avgiftsbortfall	-234 636	0
Hysesbortfall	-13 006	-133 584
	8 698 659	8 515 355

Not 2 Drift

Fastighetsskötsel, material fast.skötseln och sotning	1 724 751	1 404 236
Reparationer	425 765	357 744
El	286 494	218 244
Uppvärmning	1 636 814	1 589 023
Vatten	479 395	429 553
Sophämtning	227 979	203 633
Fastighetsförsäkring	102 868	89 137
TV-avgifter	73 102	81 195
Löner, arvoden, ersättningar och sociala kostnader	87 222	164 631
Förvaltningskostnader	405 484	400 133
	5 449 874	4 937 530

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	57 200	57 704
Föreningsvald revisor	2 000	1 000
Löner och övriga schabloniserade ersättningar	10 549	15 914
Sociala kostnader	17 473	19 009
	87 222	93 627

Anställda

Löner	0	52 737
Bilersättning och övriga ersättningar	0	75
Sociala kostnader	0	18 192
	0	71 004

Summa arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader 87 222 164 631

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	716 000	662 000
Ombyggnader	590 000	590 000
Markanläggningar	60 000	60 000
	1 366 000	1 312 000

Not 4 Ränteintäkter

Ränteintäkter	105 248	104 610
Ränteintäker skattekonto	5 166	5 916
	110 414	110 526

W

NOTER

2004

2003

Not 5 Räntekostnader

Räntekostnader långfristiga skulder	1 014 504	1 175 061
Räntebidrag	-65 052	-60 144
	<u>949 452</u>	<u>1 114 917</u>

Not 6 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Vindilen 1.

Byggnader

Ingående och utgående anskaffningsvärden	22 026 000	22 026 000
Ingående avskrivningar	-8 349 897	-7 687 897
Årets avskrivning	-716 000	-662 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 065 897</u>	<u>-8 349 897</u>
Utgående planenligt restvärde byggnader	12 960 103	13 676 103

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärden	13 964 375	13 964 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 964 375	13 964 375
Ingående avskrivningar	-4 182 375	-3 592 375
Årets avskrivning	-590 000	-590 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 772 375</u>	<u>-4 182 375</u>
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	9 192 000	9 782 000

Mark

Ingående och utgående anskaffningsvärden	537 600	537 600
--	---------	---------

Markanläggningar

Ingående och utgående anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Ingående avskrivningar	-840 000	-780 000
Årets avskrivning	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-900 000</u>	<u>-840 000</u>
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	300 000	360 000

Totalt bokfört värde byggnader och mark

22 989 703	24 355 703
------------	------------

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till: 49 777 000 kr
Värdeår: 1965

Hustyp

	Byggnader	Mark	Totalt	Totalt föreg. år
Bostäder / hyreshus	35 000 000	12 600 000	47 600 000	51 012 000
Lokaler	827 000	1 350 000	2 177 000	1 481 000
	<u>35 827 000</u>	<u>13 950 000</u>	<u>49 777 000</u>	<u>52 493 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

Skattefordran	381 984	365 920
---------------	---------	---------

Handwritten mark

NOTER

2004

2003

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ränta kortfristig placering	16 125	0
Räntebidrag	2 005	2 005
	<u>18 130</u>	<u>2 005</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<u>Ränta</u>		
Placering HSB Göta	2,15%	4 500 000	3 200 000

Not 10 Kassa och bank

Penningmarknadskonto Föreningssparb	2 153 153	2 123 422
-------------------------------------	-----------	-----------

Not 11 Förändring av eget kapital

	<u>Bundet eget kapital</u>			<u>Fritt eget kapital</u>	
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg.</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Dispositionsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	1 357 880	0	4 057 420	241 671	-84 758
Vinstdisposition enl stämmobeslut:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 100 000		-1 100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 076 323		1 076 323
Överföring till dispositionsfond				-108 435	108 435
Årets resultat					<u>768 977</u>
Belopp vid årets slut	<u>1 357 880</u>	<u>0</u>	<u>4 081 097</u>	<u>133 236</u>	<u>768 977</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Räntesats</u>		
Stadshypotek	2007-10-30	3,99%	4 941 000	4 992 020
Stadshypotek	2006-10-30	6,00%	2 800 000	3 000 000
Stadshypotek	2009-04-30	4,98%	2 238 750	2 325 000
Stadshypotek	2008-06-01	4,55%	4 959 794	5 115 598
Stadshypotek	2005-06-01	3,95%	1 679 154	1 769 918
Stadshypotek	Rörlig	2,87%	2 310 000	2 590 000
Stadshypotek	Rörlig	3,00%	871 018	1 036 930
Stadshypotek	Rörlig	2,95%	1 708 758	1 826 602
Stadshypotek	Rörlig	2,85%	675 000	810 000
			<u>22 183 474</u>	<u>23 466 068</u>
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder			-1 167 824	-1 346 264
Summa långfristiga skulder			<u>21 015 650</u>	<u>22 119 804</u>
Efter 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till cirka kr:			16 000 000	16 768 000

Not 13 Fond för inre underhåll

Belopp vid årets början	1 045 467	1 029 889
Årets avsättning	260 001	260 001
Uttag under året	-251 540	-244 424
Belopp vid årets slut	<u>1 053 928</u>	<u>1 045 467</u>

Ull

NOTER

2004

2003

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Preliminärskatt personal	16 271	16 271
Avräkning sociala avgifter	12 827	12 886
Skuld	0	-3 363
	<hr/>	<hr/>
	29 098	25 794

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	127 965	149 145
Arvode BoRevision	10 300	10 300
Förskottsbetalda avgifter och hyror	704 972	634 451
	<hr/>	<hr/>
	843 237	793 896

Not 16 Ställda säkerheter

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare

UK

UNDERSKRIFTER

Falkenberg 2005-*03-07*


Kenneth Svensson

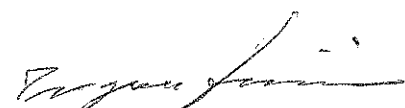

Gert Sibelius

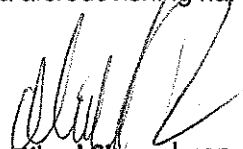

Eivor Jakobson


Ingvar Henriksson


Ann-Christine Persson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2005-*03-31*


Ingvar Jönsson
Av föreningen vald revisor


Mikael Ståvardsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Gruebäck i Falkenberg
Org.nr 749000-0549

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2004-01-01--2004-12-31.

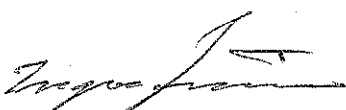
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningen lagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.


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

Falkenberg 2005-03-31...



Ingvar Jönsson

Vald vid föreningsstämman



Mikael Sigvardsson
BoRevision AB