

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Furumossen**

Org. nr: 716443-9635

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2003.01.01 – 2003.12.31

Verksamhetsberättelse för HSB Furumossen 2003

MÅL OCH VISIONER

Furumossens bostadsrättsförening har som mål och inriktning att arbeta för att skapa en Miljöinriktad förening, att arbeta aktivt med miljösparande åtgärder, och att i så hög grad som möjligt själva området. Syftet är att därmed skapa lägre kostnader/avgifter och känsla för det gemensamma boendet.

Styrelsen arbetar också aktivt med långsiktig planering av föreningens ekonomi och underhåll.

Ett stort antal medlemmar deltar i frivilligt arbete som tex gräsklippning, städning av kvartersgård, tömning av kompostrum, rensning av rabatter och tömning av papperskorgar.

Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till de medlemmar som ställt upp på dessa frivilliga aktiviteter.

DET GODA BOENDET

Arbetslagen i egen regi för gräsklippning, städning av kvartersgård och kompostering har fungerat bra under året, men förstärkning behövs efter avflyttning av medlemmar.

Dessutom behövs förstärkning av en yttre städgrupp.

Enligt föreningens regler skall samtliga hushåll i föreningen kompostera och sortera sina sopor.

Föreningen har arbetat aktivt med att informera om dessa regler. De allra flesta av våra medlemmar har följt dessa regler, men föreningen har idag fortfarande problem med sorteringen av sopor. Styrelsen kommer att arbeta med att åstadkomma en förbättring.

Höst- och vårstädning av föreningens område samt rabattensarkväll med efterföljande grillkväll har hållits som tidigare år. Vid dessa tillfällen har gemensam förtäring och dessutom information lämnats till medlemmarna. Fritidskommitten har arrangerat en gemensam skaldjursfest för medlemmarna. Gemensamma promenader har också organiserats.

Furumossenfesten hölls traditionsenligt i föreningens kvartersgård med god mat och underhållning för de medlemmar som deltagit i våra frivilliga arbetslag för gräsklippning, städning mm.

En kväll i veckan har medlemmarna kunnat träffa föreningens förtroendeman och någon styrelsemedlem på föreningens expedition i kvartersgården.

Föreningens informationsblad Furuposten har skickats ut till medlemmarna under året. Medlemmarna kan också inhämta information på föreningens hemsida (www.furumossen.nu) som regelbundet uppdateras.



Här kan man dessutom komma med förslag eller kommunicera med styrelsen eller andra medlemmar.

Under året har vår ordförande deltagit i tre samordningsmöten med närliggande HSB-föreningar för utbyte av erfarenheter och för samordning av gemensamma intressen.

Föreningen har under året inlämnat en ansökan om certifiering av föreningen. I kraven för att bli godkänd som en certifierad förening ingår bla att arbeta med långsiktiga mål, tex femårsprognoser och årlig uppdatering av en långsiktig underhållsplan samt, att medlemmarna i styrelsen genomgår en utbildning. Certifieringen granskas och godkänns årligen av revisorer. Denna kvalitetssäkring av föreningens skötsel innebär trygghet för medlemmarna

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har en hel del underhåll utförts i föreningen, allt enligt en fastställd årligen uppdaterad underhållsplan.

Renovering av markytorna i föreningen har utförts. Byte av förrådsdörrarna i flerfamiljshusen har skett samt renovering av skadade snickerier på de franska balkongerna.

Föreningen har kompletterat sitt kabel-TV-nät så att medlemmarna nu utan extra egenavgift kan se TV4-Plus.

På en extra föreningsstämma i juni presenterades och godkändes styrelsens förslag på en tillbyggnad av nedre garagelängan för att skapa ett rationellt miljöhus.

Syftet var, dels att samla restsoprum, komposteringsanläggning och källsorteringsanläggning på samma ställe dels att få fräscha och ändamålsenliga lokaler för kompostering.

Samtidigt investerades i nya funktionella kompostmaskiner. För att förbättra hygienien installerades även vatten och avlopp. 2004 sker en fortsättning i form av en renovering av restsoprummet. Det nya miljöhuset togs i bruk under januari 2004.

Vi är därmed väl förberedda för framtida höjningar av sopavgifter och tvingande regler om kompostering av köksavfall.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Den ekonomiska femårsplanen visar en gynnsam utveckling för föreningen under den närmaste perioden.

Inför årsskiftet 2004 skedde ingen avgiftshöjning. Åren 2002 och 2003 gjordes inte heller någon höjning. Föreningen strävar efter att i möjligaste mån bibehålla avgiftsnivån.

Prisnivån på lägenheterna har under året stigit avsevärt och antalet försäljningar av lägenheter har varit högre än tidigare.

R

EKONOMI

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	4 924 950
Årets resultat	<u>364 925</u>
	5 289 875

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 327 617
Avsättning till underhållsfond	486 000
Dispositionsfond	<u>5 131 492</u>
	5 289 875

re



HSB Brf FURUMOSSEN

Resultaträkning		2003-01-01 - 2003-12-31	2002-01-01 - 2002-12-31
Nettoomsättning	Not 1	<u><u>9 209 265</u></u>	<u><u>9 208 337</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 528 522	-2 374 059
Underhåll		-327 617	-474 597
Fastighetsskatt		-416 945	-429 975
Avskrivningar	Not 3	<u><u>-497 020</u></u>	<u><u>-328 835</u></u>
		<u><u>-3 770 104</u></u>	<u><u>-3 607 466</u></u>
Bruttoresultat		<u><u>5 439 161</u></u>	<u><u>5 600 871</u></u>
Jämförelsestörande poster	Not 4	130 922	-155 715
Rörelseresultat		<u><u>5 570 083</u></u>	<u><u>5 445 156</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 5	204 918	359 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u><u>-5 410 076</u></u>	<u><u>-5 639 433</u></u>
		<u><u>-5 205 158</u></u>	<u><u>-5 280 266</u></u>
Årets resultat		<u><u>364 925</u></u>	<u><u>164 890</u></u>

R
G



HSB Brf FURUMOSSEN

Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	108 217 880	107 004 351
Mark		3 399 000	3 399 000
Inventarier	Not 8	98 308	77 262
		<u>111 715 188</u>	<u>110 480 613</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	1 000 600	1 000 600
Summa anläggningstillgångar		112 715 788	111 481 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 322	11 280
Avräkningskonto HSB Göteborg		3 317 302	4 309 199
Övriga fordringar	Not 10	185 189	166 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	192 371	176 063
		<u>3 703 184</u>	<u>4 663 526</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank			
Bankkonto		2 785	2 773
Summa omsättningstillgångar		7 705 969	8 666 298
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>120 421 757</u>	<u>120 147 511</u>

TC
ch



HSB Brf FURUMOSSEN

Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	Not 13		
Insatser		12 432 000	12 432 000
Fond för yttre underhåll		2 330 206	2 322 803
		<u>14 762 206</u>	<u>14 754 803</u>
Fritt eget kapital	Not 13		
Dispositionsfond		4 924 950	4 767 463
Årets resultat		364 925	164 890
		<u>5 289 875</u>	<u>4 932 353</u>
Summa eget kapital		20 052 081	19 687 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	97 759 178	98 066 403
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	403 984	512 041
Leverantörsskulder		501 887	475 343
Fond för inre underhåll		39 186	50 534
Övriga skulder	Not 16	2 095	2 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 663 346	1 353 935
		<u>2 610 498</u>	<u>2 393 952</u>
Summa skulder		100 369 676	100 460 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>120 421 757</u>	<u>120 147 511</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		106 213 000	106 213 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld till HSB Göteborg		1 343 000	1 422 000

R

U



Kassaflödesanalys

2003-12-31

Löpande verksamhet	
Resultat efter finansiella poster	364 925
Avskrivningar	497 020
Kassaflöde från löpande verksamhet	861 945
(före förändring av rörelsekapital)	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 555
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	216 546
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 046 936
Investeringsverksamhet	
Investeringar i fastigheter	-1 673 118
Investeringar i maskiner/inventarier	-58 477
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 731 595
Finansieringsverksamhet	
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-307 225
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-307 225
Årets kassaflöde	-991 884
Likvida medel vid årets början	8 311 972
Likvida medel vid årets slut	7 320 088

TC
a



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Eftersom det rör sig om en ändring av principer har enligt god redovisningssed en omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

En förflyttning har också genomförts av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 0,26 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 5 år för bredband och antennenläggning, 10 år för kompostmaskiner och 20 år för kompostentreprenaden. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 och baseras på föreningens underhållsplan.

TR
ch



HSB Brf FURUMOSSEN

Noter

2003-01-01 - 2002-01-01 -
2003-12-31 2002-12-31

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 48 389 834 kr (45 166 156 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	33 000	33 000
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	24 600	21 700
Förtroendemannaarvode	46 200	46 200
Sociala kostnader	28 635	25 101
	<u>133 935</u>	<u>127 501</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	8 742 984	8 742 984
Hyror	518 521	519 802
Övriga intäkter	29 050	22 319
Bruttoomsättning	<u>9 290 555</u>	<u>9 285 105</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-81 290</u>	<u>-76 768</u>
Nettoomsättning	<u>9 209 265</u>	<u>9 208 337</u>

PR
Ch



HSB Brf FURUMOSSEN

Noter	2003-01-01 -	2002-01-01 -
	2003-12-31	2002-12-31
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	320 557	268 481
Reparationer	227 368	180 572
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	130 125	132 231
Uppvärmning	771 959	751 137
Vatten	297 208	313 819
Sophämtning	90 423	90 208
Övriga avgifter	162 520	126 273
Förvaltningsarvoden inkl revision	236 622	226 608
Övriga driftskostnader	291 740	284 730
	2 528 522	2 374 059
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	459 589	304 379
Inventarier	37 431	24 456
	497 020	328 835
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Kostnader i samband med inbrott	0	-155 715
Försäkringsersättning i samband med inbrott	130 922	0
	130 922	-155 715
Not 5 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	45 310	53 344
Ränteintäkter skattekonto	3 175	3 873
Övriga ränteintäkter	156 433	301 950
	204 918	359 167
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 330 939	5 560 433
Räntekostnader kortfristiga skulder	137	0
Föreningsavgäld	79 000	79 000
	5 410 076	5 639 433

R

ch



HSB Brf FURUMOSSEN

Noter	2003-12-31	2002-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	108 584 600	108 308 250
Årets investeringar	1 673 118	276 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>110 257 718</u>	<u>108 584 600</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 580 249	-1 275 870
Årets avskrivningar	-459 589	-304 379
Utgående avskrivningar	<u>-2 039 838</u>	<u>-1 580 249</u>
Bokfört värde	108 217 880	107 004 351
Taxeringsvärde för Skultorp 1:860		
Byggnader	53 210 000	54 633 000
Mark	10 206 000	10 086 000
	<u>63 416 000</u>	<u>64 719 000</u>
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	251 964	224 464
Årets investeringar	58 477	89 000
Avyttringar/utrangeringar	-41 518	-61 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>268 923</u>	<u>251 964</u>
Ingående avskrivningar	-174 702	-174 846
Årets avskrivningar	-37 431	-24 456
Avyttringar/utrangeringar	41 518	24 600
Utgående avskrivningar	<u>-170 615</u>	<u>-174 702</u>
Bokfört värde	98 308	77 262
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Robur Svenska obligationsfonden	1 000 000	1 000 000
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500
1 andel i Sandfallets daghem	100	100
	<u>1 000 600</u>	<u>1 000 600</u>

TR
u



HSB Brf FURUMOSSEN

Noter	2003-12-31	2002-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattefordringar	134 903	121 873		
Skattekonto	48 286	45 111		
Handkassa	2 000	0		
	<u>185 189</u>	<u>166 984</u>		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Kabel TV	0	8 344		
Telia	0	2 948		
Securitas	15 274	14 051		
Försäkring	52 069	42 404		
HSB Fastighetsskötsel och vicevärd	64 357	61 838		
HSB Adm arvode	30 716	29 705		
Upplupna intäkter solarium m.m.	18 122	0		
Försäkringsersättning	0	3 773		
Reversränta HSB Göteborg ek. för.	11 833	13 000		
	<u>192 371</u>	<u>176 063</u>		
Not 12 Kortfristiga placeringar				
Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	4 000 000	4 000 000		
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh. fond	Disp.fond	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd BR	12 432 000		4 767 463	157 487
Omklassificering underhållsfond		2 330 206		
Effekt av byte redovisningsprinciper		-7 403		7 403
Justerat IB efter ändrade principer	12 432 000	2 322 803	4 767 463	164 890
Vinstdisp enligt stämmobeslut			157 487	-157 487
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper		7 403		-7 403
Årets resultat				364 925
Belopp vid årets slut	12 432 000	2 330 206	4 924 950	364 925

Handwritten initials and a checkmark.



HSB Brf FURUMOSSEN

Noter

2003-12-31

2002-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,50%	04-03-05	7 818 281	0
Stadshypotek	7,07%	08-03-01	7 000 000	0
Stadshypotek	6,59%	05-07-30	18 643 800	0
Stadshypotek	4,74%	06-03-01	13 020 716	39 152
Stadshypotek	3,53%	04-03-02	6 984 250	20 952
Stadshypotek	4,34%	05-03-01	10 186 829	30 628
Stadshypotek	4,84%	08-03-01	9 977 500	30 000
Venantius	4,98%	06-03-15	4 484 876	54 550
Venantius	4,98%	06-03-15	608 968	7 480
Venantius	6,19%	05-02-09	6 017 059	78 917
Venantius	6,19%	05-02-09	6 413 520	71 244
Venantius	6,19%	05-02-09	874 418	9 799
Venantius	4,97%	04-02-03	6 132 945	61 262
			98 163 162	403 984

Skuld (exkl kortfristig del av långfristig skuld) **97 759 178**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 96 143 242 kr

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld **403 984** **512 041**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	968	971
Arbetsgivaravgifter	1 127	1 127
	2 095	2 098

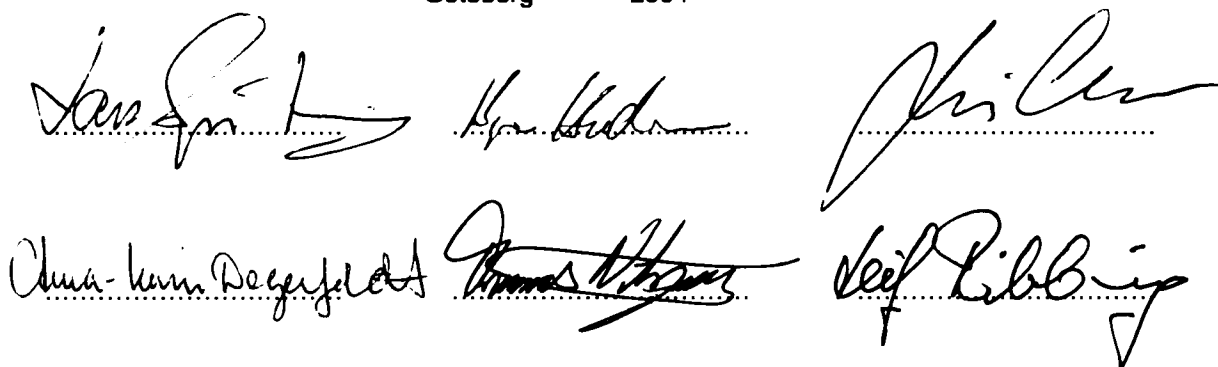
PR
CL



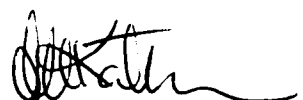
HSB Brf FURUMOSSEN


Noter	2003-12-31	2002-12-31
Not 17		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	604 782	566 788
Upplupna kostnader avseende inbrott	0	40 326
Upplupna räntekostnader	694 839	746 821
Upplupen kostnad kompost	266 907	0
Upplupen fjärrvärme	96 818	0
	<u>1 663 346</u>	<u>1 353 935</u>

Göteborg 2004-



Vår revisionsberättelse har 2004-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
KRISTINE KÄLLNER


Av BoRevision AB förordnad revisor
Teija Ruhanen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB Bostadsrättsförening Furumossen

Org.nr: 716443-9635

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning 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 enligt 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 ersättningskyldig 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 enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

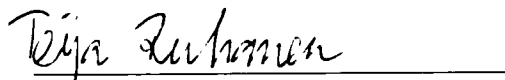
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2 / 4. 2004



Vald vid föreningsstämman

CHRISTINE Käuter



Teija Ruhanen
BoRevision AB