

Brf. *Klosters
Fäläd*

Årsredovisning 2001



Foto: Ingemar D Kristiansen



RBF KLOSTERS FÄLAD
Org nr 745000-2782

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 Januari till 31 December 2001

DAGORDNING VID

ORDINARIE ARSSTÄMMA

- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Styrelsen för RBF Klosters Fälad får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2001-01-01 till 2001-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Styrelsesuppleanter</u>
Ulf Myllenberg (ordf.)	Föreningen	Magnus Nordahl
Åke Nilsson (v ordf.)	"	Yrsa Nielsen
Margareta Lingärde (sekr)	"	Monica Keidser
Bo Larnett	"	Fredrik Haas
Jonas Andersson	"	Kristoffer Sjögren
Carina Dahlberg	"	Anders Nilsson
Ingvar Andersson	Riksbyggen	Martin Böök

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Utsedd av</u>
Claes Berne	Föreningen
KPMG / Bo Widerstrand	"

<u>Revisorssuppleant</u>	
Bo-Göran Möllerstedt	Föreningen

Granskningen har utförts av KPMG

Valberedning

Bo-Göran Möllerstedt, Leif Sundbäck,

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger kv. Vildgåsen 2-7 samt kv. Väster 2:5-7 och 2:11-12 i Lunds kommun med därpå uppförda 25 st byggnader med 412 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1965.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

37 st	1 rum och kök
57 st	2 rum och kök
227 st	3 rum och kök
91 st	4 rum och kök
12 st	Lokaler

Total tomtarea uppgår till	69 242 kvm
Total bostadsarea uppgår till	32 815 kvm
Total lokalarea uppgår till	714 kvm

	2001	2000
Årets taxeringsvärde	175 445 000 kr	141 635 000 kr
Bostäder	124 000 000 kr	100 000 000 kr
Lokaler	3 466 000 kr	2 913 000 kr
Mark	47 979 000 kr	38 722 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Representantskap i Södra Skåne.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2001 utfört underhåll och reparationer för 1 919 406 kr, varav 1 692 552 kr avser löpande underhåll och 226 855 kr avser periodisk underhåll. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 4.

Bland de större posterna märks:

Byte av fönsterbrösten	181 207
Anläggningsarbeten Gässlingav	172 709
Beskärningsarbete	92 520
Lekutrustning	82 558
Uppsättning av nya armaturer	71 892

Underhållsplan och kommande års underhåll

Till föreningens reparationsfond har under året avsatts 2.950.000 kr.

Den verkliga kostnaden har uppgått till 1.919.407 kr.

Behållningen i reparationsfonden uppgick per bokslutsdagen till 3.158.388 kr. Detta motsvarar 96 kr / kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2001-03-28. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Avgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Genomsnittliga avgifter per den 31/12 2001 har varit:

Årsavgifter	357 kr per kvm lgh yta och år
Bränsleavgifter	73 kr per kvm lgh yta och år

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för verksamhetsåret 2002.

	2001	2000
Årets taxeringsvärde	175 445 000 kr	141 635 000 kr
Bostäder	124 000 000 kr	100 000 000 kr
Lokaler	3 466 000 kr	2 913 000 kr
Mark	47 979 000 kr	38 722 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Representantskap i Södra Skåne.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2001 utfört underhåll och reparationer för 1 919 406 kr, varav 1 692 552 kr avser löpande underhåll och 226 855 kr avser periodisk underhåll. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 4.

Bland de större posterna märks:

Byte av fönsterbrösten	181 207
Anläggningsarbeten Gässlingav	172 709
Beskärningsarbete	92 520
Lekutrustning	82 558
Uppsättning av nya armaturer	71 892

Underhållsplan och kommande års underhåll

Till föreningens reparationsfond har under året avsatts 2.950.000 kr.

Den verkliga kostnaden har uppgått till 1.919.407 kr.

Behållningen i reparationsfonden uppgick per bokslutsdagen till 3.158.388 kr. Detta motsvarar 96 kr / kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2001-03-28. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Avgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Genomsnittliga avgifter per den 31/12 2001 har varit:

Årsavgifter	357 kr per kvm lgh yta och år
Bränsleavgifter	73 kr per kvm lgh yta och år

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för verksamhetsåret 2002.

RBF KLOSTERS FÄLAD

Org nr 745000-2782

<u>Ekonomiska nyckeltal</u>	2001	2000
Balanslikviditet	267 %	228 %
Soliditet	29 %	25 %
Reserv. F. Underhåll	3 158 388 kr	2 127 794 kr
Skuldsättning per kvm	631 kr	671 kr

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets vinst 110.301 kr tillsammans med balanserat överskott 3.078.809 kr, totalt 3.189.110 kr balanseras i ny räkning.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RBF KLOSTERS FÄLAD

Org nr 745000-2782

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-01-01 2001-12-31</i>	<i>2000-01-01 2000-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 511 364	12 511 308
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 111 294	- 113 530
Bränsleavgifter		2 455 734	2 455 734
Övriga förvaltningsintäkter	3	53 765	611 901
		<u>14 909 569</u>	<u>15 465 413</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-2 950 000	-3 150 000
Fastighetsskatt		- 898 850	-1 149 230
Driftskostnader	5	-7 997 767	-7 098 379
Övriga kostnader	6	- 278 278	- 231 768
Arvode	7	- 145 002	- 147 284
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-1 703 731	-1 765 441
		<u>-13 973 628</u>	<u>-13 542 103</u>
Rörelseresultat		935 941	1 923 311
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		15 240	15 240
Ränteintäkter	9	110 244	82 309
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		47 374	45 843
Räntekostnader	10	- 998 498	-1 038 497
Resultat efter finansiella poster		110 301	1 028 205
Årets resultat		110 301	1 028 205

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	22 671 043	23 880 537
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	127 711	82 543
Pågående byggnation (bredbandsnät)		1 717 425	–
		<u>24 516 179</u>	<u>23 963 080</u>
Balanslånepost		2 283 337	2 733 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		100	100
Långfristiga fordringar		254 000	254 000
		<u>254 100</u>	<u>254 100</u>
Summa anläggningstillgångar		27 053 616	26 951 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 791	8 582
Kundfordringar		1 000	1 000
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	391 742	68 893
		<u>415 533</u>	<u>78 475</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen		3 500 000	3 200 000
		<u>3 500 000</u>	<u>3 200 000</u>
Kassa och bank	14	1 339 479	2 383 004
Summa omsättningstillgångar		5 255 012	5 661 479
SUMMA TILLGÅNGAR		32 308 629	32 612 658

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-12-31</i>	<i>2000-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 761 719	2 761 719
Reservfond		135 000	135 000
		<u>2 896 719</u>	<u>2 896 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 078 809	2 050 604
Årets resultat		110 301	1 028 205
		<u>3 189 109</u>	<u>3 078 809</u>
<i>Summa eget kapital</i>		6 085 828	5 975 527
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	16	3 158 388	2 127 794
		<u>3 158 388</u>	<u>2 127 794</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	17	21 166 254	22 016 732
		<u>21 166 254</u>	<u>22 016 732</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		272 849	797 048
Förutbetalda hyror och avgifter		570 153	638 101
Skatteskulder		—	9 221
Medlemmarnas reparationsfond		774 999	775 953
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	18	280 159	272 283
		<u>1 898 159</u>	<u>2 492 605</u>
<i>Summa skulder</i>		26 222 801	26 637 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 308 629	32 612 658

Ställda panter

Fastighetsinteckningar	36 231 000	36 231 000
därav eget innehav	0	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader Standardförbättringar	enligt amortering 10/20 år	
	2001-12-31	2000-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	11 714 331	11 714 331
Årsavgifter, lokaler	512 881	559 506
Avgår: avsatt till medl. reparationsfond	- 85 333	- 85 333
Hyror, lokaler	97 055	49 564
Hyror, p-platser	272 430	273 240
	<hr/> 12 511 364	<hr/> 12 511 308
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 42 504	- 41 640
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 68 790	- 71 890
	<hr/> - 111 294	<hr/> - 113 530
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	43 502	-
Tvättstugeavgifter	10 002	9 890
Övriga ersättningar	740	-
Öresutjämning	- 482	- 462
Övriga intäkter	3	-
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	-	602 473
	<hr/> 53 765	<hr/> 611 901

Not 4 Reparationer och underhåll

Reparationer	1 692 552	1 710 987
Avsättning till underhållsfonden	2 950 000	3 150 000
Nedlagda underhållskostnader	226 855	1 582 033
Avgår: uttag ur reparationsfonden	-1 919 406	-3 293 019
	<u>2 950 000</u>	<u>3 150 000</u>

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	54 876	52 765
Arvode förvaltning	465 784	461 058
Kabel-TV	204 228	201 215
IT-kostnader	173 092	–
Juridiska kostnader	–	980
Fastighetsskötsel	2 030 135	2 028 415
Obligatoriska besiktningar	16 209	–
Snöröjning	48 156	–
Förbrukningsmateriel	213 715	80 594
Fordons- och maskinkostnader	3 090	–
Vatten	655 064	706 100
Ei	394 497	339 549
Uppvärmning	3 187 646	2 765 083
Sophantering	551 275	462 620
	<u>7 997 767</u>	<u>7 098 379</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	–	5 420
Lokalkostnader	483	–
Resekostnader	245	–
Övriga adm. kostnader	81 421	116 968
Telefon och porto	16 230	10 957
Medlems- och föreningsavgifter	11 124	11 124
Köpta tjänster	168 775	87 299
	<u>278 278</u>	<u>231 768</u>

Not 7 Arvode

Styrelsearvode	73 800	73 200
Föreningsvald revisor	25 365	24 910
Utbildning, förtroendevalda	20 265	23 810
Summa	<u>119 430</u>	<u>121 920</u>
Sociala kostnader	25 572	25 364
	<u>145 002</u>	<u>147 284</u>

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Bostadslånepost	450 662	416 305
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	1 209 493	1 310 618
Maskiner och inventarier	43 576	38 518
	<u>1 703 731</u>	<u>1 765 441</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter spec. utlån till SEB	17 084	15 396
Ränteintäkter avräkning med FSB	22 933	26 187
Ränteintäkter spec. utlån till RB	70 227	40 726
	<u>110 244</u>	<u>82 309</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	997 948	1 037 971
Övriga finansiella kostnader	550	526
	<u>998 498</u>	<u>1 038 497</u>

Not 11 Byggnader och mark**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	28 496 732	28 496 732
Mark	920 000	920 000
Fastighetsförbättringar	20 381 414	20 381 414
	<u>49 798 146</u>	<u>49 798 146</u>

Summa ack. anskaffningsvärden**49 798 146** **49 798 146****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Byggnader	-15 675 772	-15 255 080
Fastighetsförbättringar	-11 451 331	-10 662 529
	<u>-27 127 103</u>	<u>-25 917 609</u>

Summa ack. avskr. enligt plan**-27 127 103** **-25 917 609**

Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	21 751 043	22 960 537
Planenligt restvärde mark vid årets slut	920 000	920 000

Planenligt restvärde vid årets slut	<u>22 671 043</u>	<u>23 880 537</u>
--	-------------------	-------------------

RBF KLOSTERS FÄLAD

Org nr 745000-2782

Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början

Inventarier och verktyg

22 858

—

22 858

—

Årets nyanskaffningar

Maskiner

65 886

227 835

316 579

227 835

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

145 292

106 774

145 292

106 774

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

43 576

38 518

43 576

38 518

Summa ack. avskr. enligt plan

188 868

145 292

Planenligt restvärde vid årets slut

127 711

82 543

Not 13 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Förutbetalda driftkostnader

22 310

—

Räntebidrag

—

11 471

Ränteintäkter

11 532

6 820

Fastighetsskatt

295 068

—

Kabel-TV

50 602

Övrigt

62 832

—

391 742

68 893

Not 14 Kassa och bank

Handkassa

12 500

12 500

Avräkning med FSB

869 067

1 929 682

Bankmedel

457 913

440 822

1 339 479

2 383 004

Not 15 Eget kapital

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 761 719	135 000	3 078 809
Årets resultat	—		110 301
Vid årets slut	2 761 719	135 000	3 189 109

Not 16 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början

2 127 794

2 270 813

Avsättning enligt plan

2 950 000

3 150 000

Uttag ur fond

1 919 406

3 293 019

Behållning vid årets slut

3 158 388

2 127 794

Rb

Not 17 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	21 166 254	22 016 732
Skuld vid årets slut	<u>21 166 254</u>	<u>22 016 732</u>

Not 18 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	25 572	—
Räntekostnader	109 634	115 183
Upplupna drift- och underhållskostnader	45 788	157 100
Styrelsearvode	73 800	—
Ber. revisionsarvode	25 365	—
	<u>280 159</u>	<u>272 283</u>

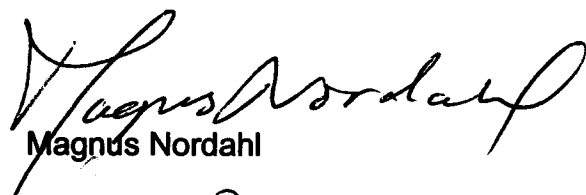
Lund den 6 15 -2002

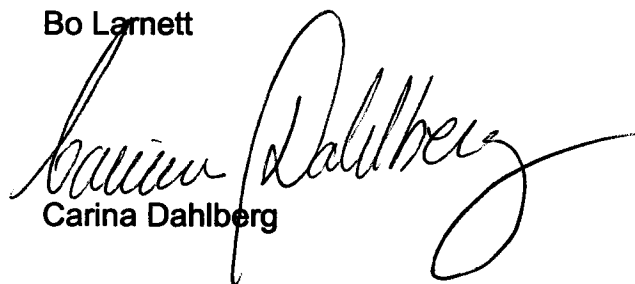

Ulf Myllénberg

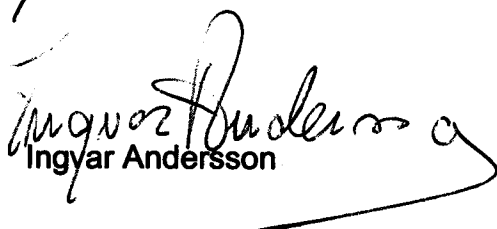

Åke Nilsson


Margareta Lingärde



Bo Larnett



Magnus Nordahl


Carina Dahlberg


Ingvar Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 13 15 -2002


Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor
KPMG


Claes Berne
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Klosters Fälad

Org nr 745000-2782

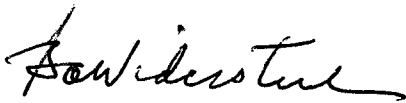
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Klosters Fälad för räkenskapsåret 2001-01-01 – 2001-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen 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 eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen 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, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2002-05-13



KPMG
Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor



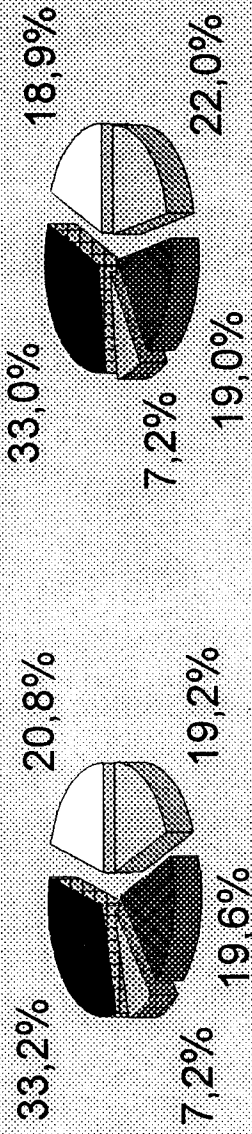
Claes Berne
Föreningsrevisor

Fastighet	Ränta	Långgivare	Ing.skuld 2001-01-01	Årets amortering	Utg.skuld 2001-12-31
Vildgåsen 2	5,90%	SBAB	427 309	47 546	379 763
Vildgåsen 3	4,05%	SEB bolån	1 343 600	58 796	1 284 804
"	4,05%	SEB bolån	940 691	27 480	913 211
"	5,90%	SBAB	753 076	101 918	651 158
Vildgåsen 4	4,10%	SEB bolån	1 823 250	51 000	1 772 250
"	4,15%	SEB bolån	1 850 625	52 500	1 798 125
"	4,00%	SEB bolån	4 047 790	87 060	3 960 730
"	5,90%	SBAB	408 080	69 073	339 007
Vildgåsen 6	5,90%	SBAB	992 377	134 276	858 101
Vildgåsen 7	4,75%	Spintab	2 777 227	0	2 777 227
"	4,00%	SEB bolån	1 079 560	22 980	1 056 580
"	5,90%	SBAB	723 152	97 849	625 303
Vildgåsen 2 mf	4,05%	SEB bolån	4 850 000	100 000	4 750 000
Summa			22 016 737	850 478	21 166 259

Brf Klosters Fälad

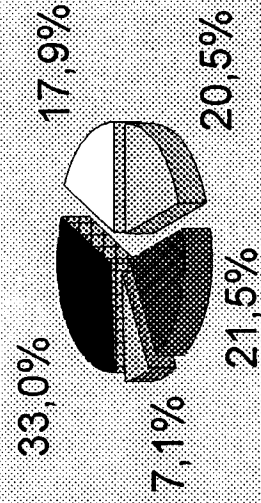
1999 - 2000 - 2001

Kostnader

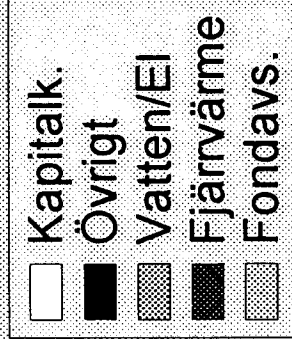


1999

2000



2001

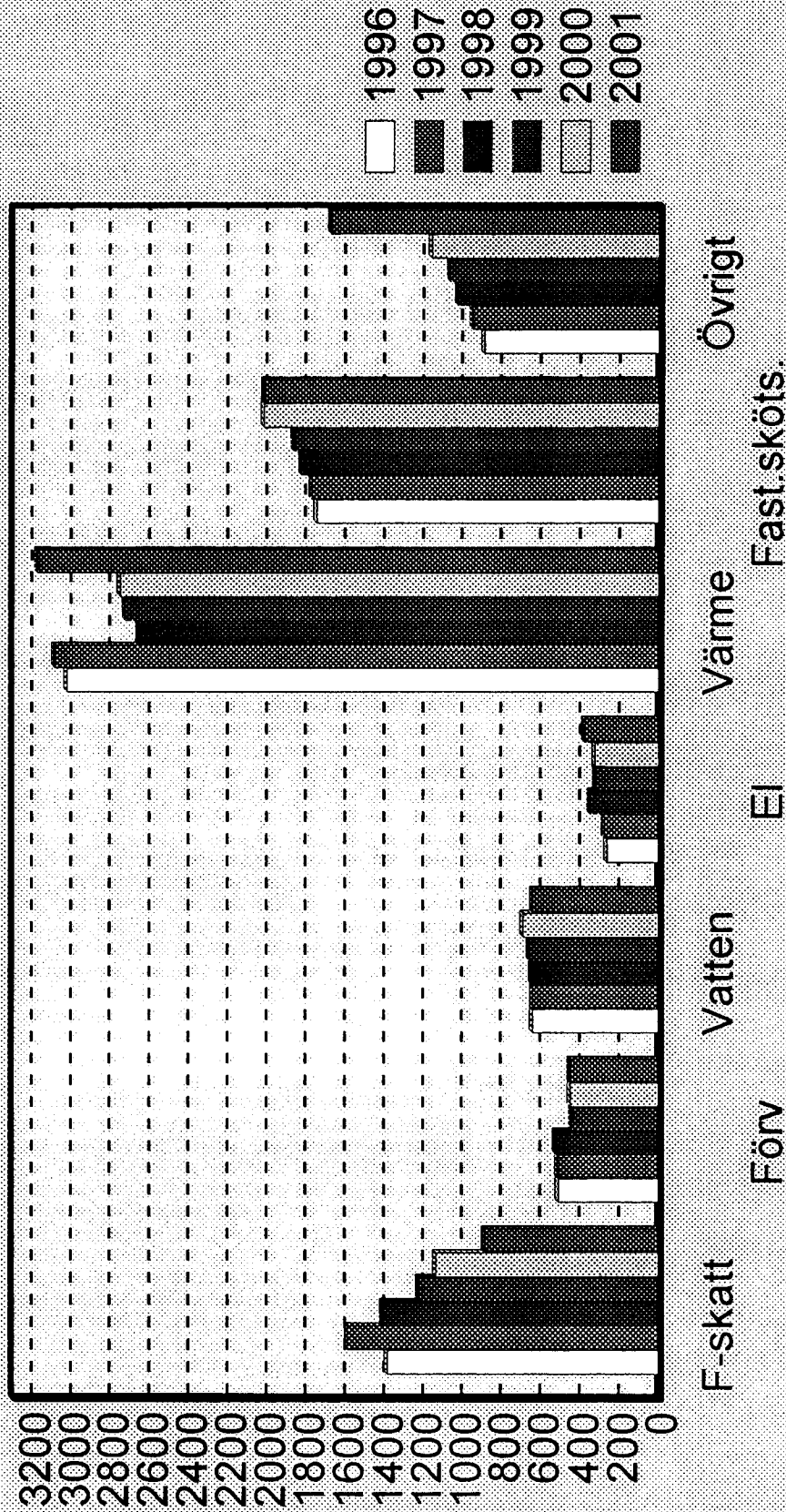


Brf Klosters Fälad

F-skatt + Driftskostnader

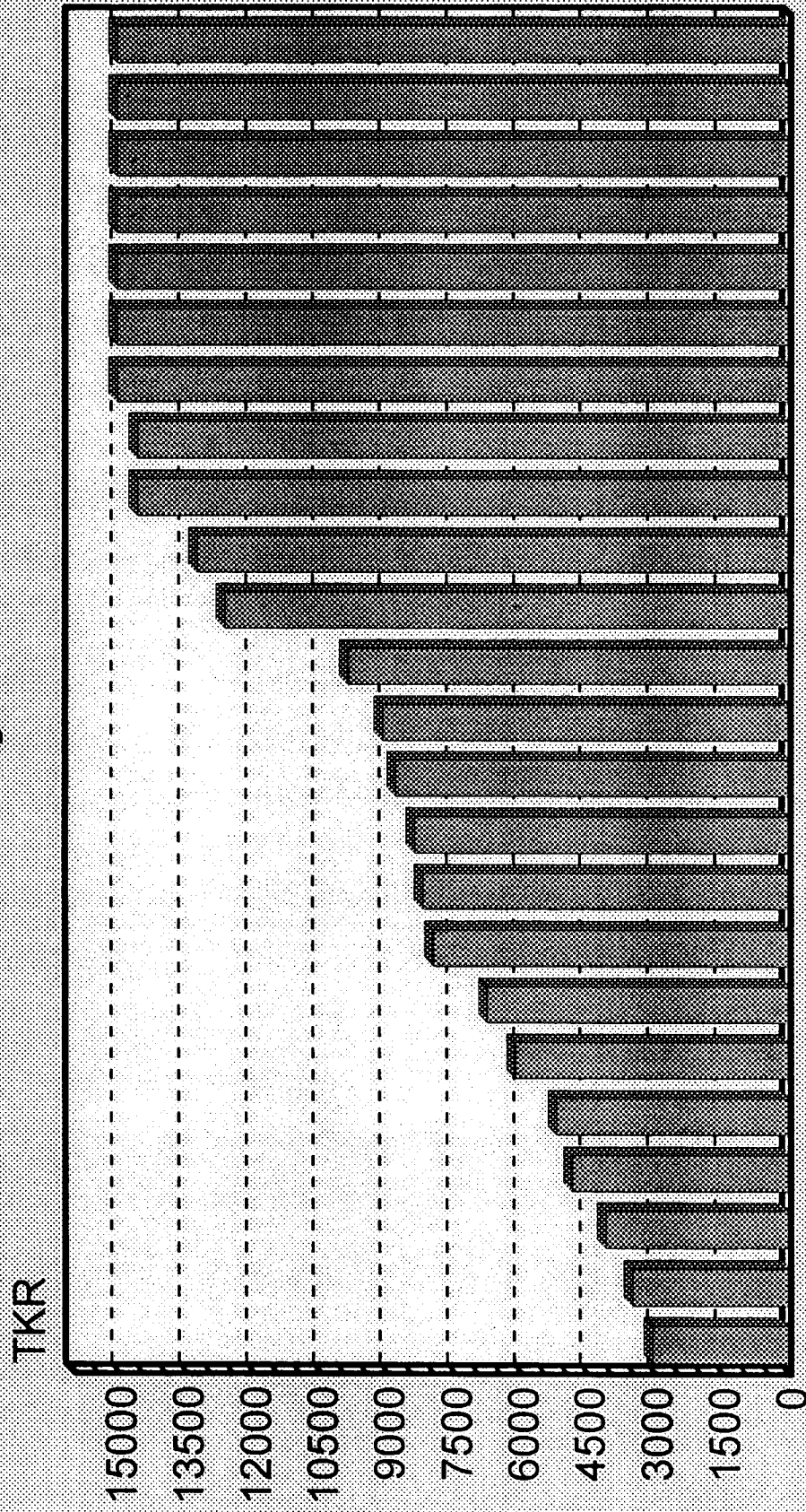
1996 - 1997 - 1998 - 1999 - 2000 - 2001

TKR



Brf Klosters Fälad

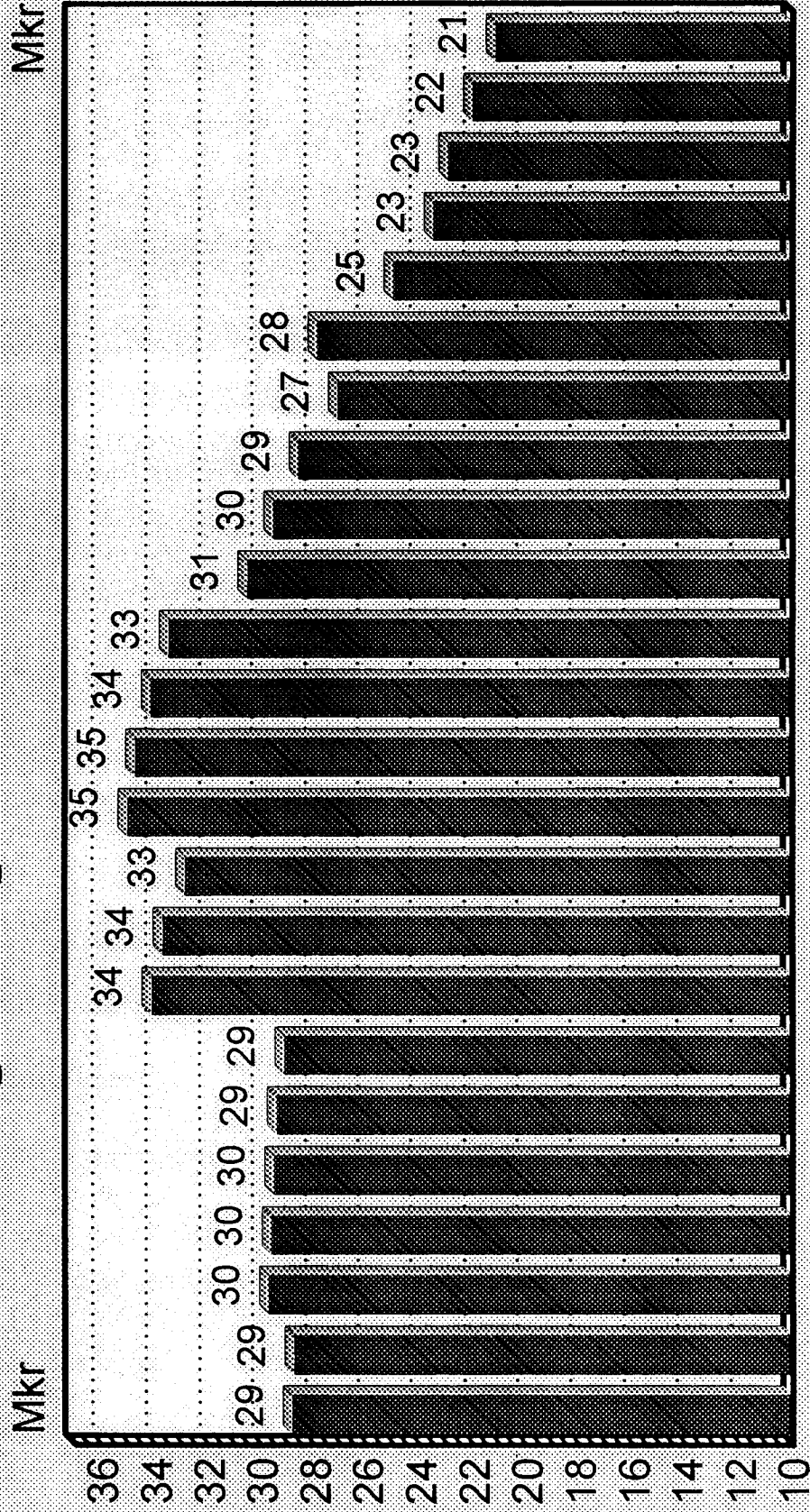
Intäkter /Totalhyra/ /1978 - 2001/



1978 1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000
1979 1981 1983 1985 1987 1989 1991 1993 1995 1997 1999 2001

Brf Klosters Fälad

Långfristiga lån /1978 - 2001/



1978 1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000
 1979 1981 1983 1985 1987 1989 1991 1993 1995 1997 1999 2001