

Årsredovisning
för
BRF TRE HÖGAR
716407-1560
Räkenskapsåret
2003

Resultaträkning	Not	2003-01-01 -2003-12-31	2002-01-01 -2002-12-31
Nettoomsättning	1	4 909 703	4 772 101
Summa intäkter		4 909 703	4 772 101
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-1 860 091	-1 771 840
Löpande underhåll	4	-145 105	-219 959
Avsättning till fond för yttre underhåll	5	-344 600	-348 300
Summa kostnader		-2 349 796	-2 340 099
Bruttoresultat		2 559 907	2 432 002
Jämförelsestörande poster			
Förändring övr fonder	6	-5 395	-5 225
Summa jämförelsestörande poster		-5 395	-5 225
Rörelseresultat		2 554 512	2 426 777
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	2 779
Ränteintäkter		34 784	57 866
Räntekostnader		-2 011 578	-1 966 772
Summa finansiella poster		-1 976 794	-1 906 127
Resultat efter finansiella poster		577 718	520 650
Övriga bokslutsdispositioner	7	-400 000	-508 000
Årets resultat		177 718	12 650

Balansräkning	Not	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	41 237 170	41 237 170
Pågående arbeten fastigheter	9	10 609	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 247 779	41 237 170
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga fordringar (medlemsinsats SBC)		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		41 252 779	41 242 170
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 604	0
Skattefordringar		493 678	548 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	124 482	195 075
Summa kortfristiga fordringar		622 764	743 499
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden placering	11	521 000	0
<u>Kassa och bank</u>			
Fixkassa		1 945	5
Postgirot		40 093	21 211
Handelsbanken checkkonto		859 667	1 245 684
Handelsbanken transaktionskonto		171 250	660 982
Summa kassa och bank		1 072 955	1 927 882
Summa omsättningstillgångar		2 216 719	2 671 381
Summa tillgångar		43 469 498	43 913 551

Balansräkning	Not	2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medl kapitalinsats		422 311	422 311
Medl kapitaltillskott	7	3 471 000	3 071 000
Summa bundet eget kapital		3 893 311	3 493 311
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll	5	470 587	851 092
Paviljongfond	6	34 022	30 903
Dispositionsfond		366 629	685 748
Årets resultat		177 718	12 650
Summa fritt eget kapital		1 048 956	1 580 393
Summa eget kapital		4 942 267	5 073 704
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	37 065 000	37 465 000
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll	14	884 513	907 347
Leverantörsskulder	15	47 310	47 999
Skatteskulder		0	64 748
Övriga kortfristiga skulder		17 592	18 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	512 816	335 865
Summa kortfristiga skulder		1 462 231	1 374 847
Summa eget kapital och skulder		43 469 498	43 913 551
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Pantbrev i fastighet		41 585 000	41 585 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BRF TRE HÖGAR
716407-1560

2003-01-01

Kassaflödesanalys

-2003-12-31

Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	580 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	- 709 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 129 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	
Förändring av kortfristiga fordringar	120 735
Förändring av kortfristiga skulder	84 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 681
Investeringsverksamheten	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-10 609
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 609
Finansieringsverksamheten	
Amortering	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000
Årets kassaflöde	-333 928
Likvida medel vid årets början	
Likvida medel vid årets början	1 927 883
Likvida medel vid årets slut	1 593 955

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag sker från BFNAR 2001:1 Redovisning av inkomstskatter. Föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning uppnås genom detta undantag.

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar, enligt specificering i särskild not 8. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

Fastighetsskatten utgör 0,5% av taxeringsvärdet 51 136 000 kronor.

Inkomstskatt - Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträtsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 468 tkr, en ökning med 453 tkr jämfört med föregående år. Föreningen har tv valt att i redovisning av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den sk rättvisande bilden.

Noter

1 Nettoomsättning

	2003	2002
Årsavgifter	5 096 040	4 961 736
Avsättn inre fond	-211 176	-207 293
Intäkter pant, överlåtelse	11 400	11 300
Övriga intäkter och ersättningar från boende & lokalhavare	5 395	5 225
Övriga intäkter	8 044	1 134
	4 909 703	4 772 102

2 Drift

	2003	2002
Handverktyg/redskap	7 788	0
Snöröjning	15 152	0
El-avgifter	104 571	74 795
Uppvärmningsavgifter	686 023	625 030
Vatten/avlopp	135 071	212 778
Renhållning	118 652	100 725
Kabel-TV/internet	69 580	61 366
Fastighetsförsäkringspremier	52 995	53 455
Fastighetsskatt	255 680	255 680
Inköp städmaterial	7 093	3 006
Kontorsmaterial, tele, porto	21 537	15 716
Internet-/datakommunikation	4 582	0
Företags-/ansvarsförsäkringar	288	0
Adm förvaltning, grundavtal och volymbaserat	57 675	61 736
Övriga förvaltningskostnader/förtäring	14 688	22 563
Konsultarvode*	32 138	29 081
Medlemsavgift SBC	6 610	6 610
Övriga kostnader	2 924	0
	1 593 047	1 522 541

Konsultarvode består av:

Utredning akustik	21 563
Utredning sprickor gavelväggar	9 375
Vindsförråd	1 200
Totalt uttag 2003	32 138

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2003	2002
Arvode styrelsen	79 800	84 280
Övriga arvoden	121 400	99 752
Revisionsarvode	8 000	8 000
Bilersättning	5 216	1 170
Sociala avgifter	52 628	56 098
	267 044	249 300

4 Löpande underhåll

	2003	2002
Reparation/Underhåll	44 266	100 159
Reparation/Install Va-Sanitet	23 430	33 314
Reparation/Install Värme/Ventilation	12 887	0
Reparation/Install Maskiner	13 354	0
Reparation/Install Tvättutrustning	21 420	8 766
Markytor/Planteringar (Park)	29 748	77 721
	145 105	219 960

5 Förändring av fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3 % av produktionskostnaden uppräknat med faktorprisindex för flerbostadshus. År 2003 uppgick produktionskostnaden till 70 394 408 kronor. 0,3% av 70 394 408 kronor är 211 183 kronor. Till denna summa har även avsatts 30 000 kronor för rensning av ventilationsaggregat samt 103 417 kronor enligt budgetbeslut i dec 2002. Total avsättning till fond för yttre underhåll är 344 600 kronor.

	2003	2002
Ingående fond för yttre underhåll	851 092	914 460
Årets avsättning enligt plan	344 600	348 300
Under året åtgärdat underhåll *	-725 106	-411 667
Utgående fond för yttre underhåll	470 587	851 092

* Under året har följande planerat underhåll gjorts:

Renovering och justering garageportar	40 687
Kabelbyte armaturer	51 250
Armatyrbyte garagebyggnader	48 120
Värmeväxlare	59 440
Balkongrenovering	406 207
Torglekplatser	22 466
Renovering bänkar, sandlådor	21 782
Grillplats	5 165
Renovering tvättstugor	5 759
Fläktar	20 967
Gatubrunnar	9 550
Ljudisolering	25 364
Övrigt	8 349
Totalt uttag 2003	725 106

6 Paviljongfond

Till paviljongfonden har avsättning gjorts med en summa som motsvarar inbetald hyra för paviljongen under år 2003.

	2003	2002
Ingående bokfört värde	30 903	28 852
Årets avsättning	5 395	5 225
Årets uttag *	-2 276	-3 174
Utgående bokfört värde	34 022	30 903
* Under året har följande inköp gjorts:		
Bord till konferensrum	591	
Dvd-spelare	1 490	
Övrigt	195	
Totalt uttag 2003	2 276	

7 Medlemmarnas kapitaltillskott

Avsättning till medlemmarnas kapitaltillskott sker med motsvarande belopp som amorterats på fastighetslånen under året.

	2003	2002
Ingående bokfört värde	3 071 000	2 563 000
Årets avsättning	400 000	508 000
3 471 000	3 071 000	

8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionskostnaden (=anskaffningsvärdet).
Ingen avskrivning sker av fastigheten.
Det bokförda värdet på mark uppgår till 1 695 000 kronor.

Försäkringsbolag: Länsförsäkringar
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

	2003-12-31	2002-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	39 542 170	39 542 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 542 170	39 542 170
Utgående bokfört värde	39 542 170	39 542 170
Taxeringsvärden byggnader	40 800 000	40 800 000
Taxeringsvärden mark	10 336 000	10 336 000
	51 136 000	51 136 000

Fastighetsbeteckning: Tre Högar 2

9 Pågående arbeten fastigheter

Pågående arbete avser nybyggnation av garage.

	2003-12-31	2002-12-31
Pågående arbete fastigheter	10 609	0

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2003-12-31	2002-12-31
Förutbetald el (Vetlanda Energi)	17 796	0
Förutbetald värme	3 461	12 228
Förutbetald kabel-tv	0	15 552
Övriga interimsfordringar *	103 224	53 881
Upplupna hyresintäkter	0	113 414
	124 481	195 075

* Övriga interimsfordringar består av:

Autogiro för januari 2004 HSB Skåne kronor 65 527,00 (är åter insatt på föreningens bankkonto 20040102),

Vattenskada lgh 925-009 kronor 17 725,00,

Vattenskada lgh 925-0099 kronor 4 288,00,

Byte glasruta lgh 925-0045 kronor 750,00,

Eksandhs kronor 202,50,

Månadsavgifter för 2002 HSB Skåne kronor 14 687,00 (återbetalas i april 2004) samt

Handelsbanken kronor 45,00.

11 Bunden placering

Summan om 521 000 kronor finns placerat hos Handelsbanken tom 2004-03-16 till en räntesats om 2,39%.

	2003-12-31	2002-12-31
Handelsbanken	521 000	0

12 Förändring av eget kapital

	Medl kapital- insats	Medl kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Dispositions fonden	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	422 311	3 071 000	851 092	685 748	12 650
Förändring under året		400 000	-380 506	-331 770	
Disposition av föregående års resultat				12 650	-12 650
Årets resultat					177 718
Belopp vid årets utgång	422 311	3 471 000	470 586	366 628	177 718

13 Skulder till kreditinstitut

Under året har amortering av fastighetslånen gjorts med 400 000 kronor. Föreningen har ackumulerade extra amorteringar på 1 049 000 kronor. Sammanlagda amorteringar är 4 520 000 kronor.

		2003-12-31	2002-12-31
Stadshypotek 277851	Räntesats 6,47%	6 765 000	7 165 000
Stadshypotek 336691	Räntesats 3,10%	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek 331231	Räntesats 5,76%	9 300 000	9 300 000
Stadshypotek 379612	Räntesats 5,58% *	7 000 000	14 000 000
Handelsbanken	Räntesats 5,86%	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek 379613	Räntesats 4,87% *	7 000 000	0

* Den 30 juni 2003 har lånet hos Stadshypotek med lånenummer 379612 omsatts på nytt och delats upp till två lån om vardera 7 000 000 kronor. Det andra lånet om 7 000 000 kronor har fått lånenummer 379613.

14 Förändring fond inre underhåll

Avsättning till fond för inre underhåll sker med 0,3% av produktionskostnaden uppräknat med faktorprisindex för flerbostadshus. För år 2003 uppgick produktionskostnaden till 70 394 408 kronor.

	2003-12-31	2002-12-31
Ingående fond för inre underhåll	907 347	912 362
Årets avsättning	211 176	207 293
Uttag under året	-234 011	-212 308
Utgående fond för inre underhåll	884 513	907 347

15 Leverantörsskulder

	2003-12-31	2002-12-31
AB Bahco	4 028	425
SBC	1 200	0
HSB Skåne	8 884	19 184
Ahlsell	1 044	5 597
Bulltofta Bygg	706	2 203
Svanströms	908	0
Lundströms Golv	25 364	0
Kanewoff	563	0
Axnet	623	0
Handelsbanken	1 154	995
Jannes Rör	1 110	0
Eksandhs	1 327	0
Hyrman	195	0
Sv Upplysningstjänst	203	455
Swesafe Sverige	0	648
Quists Glasmästeri	0	3 190
Konsult Th. Gustavsson	0	3 881
Persson & Gustavsson	0	3 089
Lunds Renhållningsverk *	0	8 332
	47 309	47 999

* För att jämföra upplupna kostnader för renhållning för år 2003, se not 15 upplupna kostnader/förutbetalda intäkter.

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2003-12-31	2002-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 465	21 185
Upplupen renhållning *	13 820	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	303 704	165 068
Upplupna räntekostnader	169 828	148 712
Övriga interimsskulder	8 000	900
	512 817	335 865

* För att jämföra upplupna kostnader för renhållning för år 2002, se not 14 leverantörsskulder.

BRF TRE HÖGAR
716407-1560

Lund 2004- -

Hans Nilsson

Eva Linnér

Madelene Ottosson

Ewa Lossmann

Fredrik Wickström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits. Lund 2004- -

Lars Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Tre Högar i Lund

Org.nr 716407-1560

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **bostadsrättsförening Tre Högar i Lund** för räkenskapsåret **2003**. 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 årsredovisningslagen, bostadsrättslagen 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.

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

Lund 2004- -

Av föreningen vald revisor

.....
Lars Johansson