

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Spegeln i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2002

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2002.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Spegeln 22, 26, 27 i Täby byggdes 1989/1990.

Föreningen består av 176 lägenheter. Den totala ytan är 14 174 m² varav lokaler 266 m².

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 103 178 000 kr (90 223 000 kr), varav markvärde 24 176 000 kr (5 159 000 kr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Resultat och ställning

		2002	2001	2000	1999	1998
Nettoomsättning	(tkr)	13 985	13 332	13 298	13 050	12 863
Rörelseresultat	(tkr)	8 218	8 760	8 737	8 072	8 677
Resultat före avskrivningar och ränteskillnadsersättning	(tkr)	197	376	-340	400	- 956
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	-378	-151	-2 630	-1 858	- 1 386
Balansomslutning	(tkr)	171 860	172 605	173 425	176 741	176 821
Soliditet	(%)	13 %	13 %	13 %	14 %	15 %

Väsentliga händelser under året

Periodiskt och löpande underhåll

Den årliga besiktningen av förenings fastigheter genomfördes under maj månad.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som uppdateras varje år.
Följande underhåll har utförts under året:

- Gallring av träd och buskar på samtliga gårdar.
- Anskaffning av bommar och farthinder.
- Byte av tvättmaskiner i 3 st tvättstugor.
- OVK samt rensning av ventilationskanaler.
- Byte av fläktar i 15 lägenheter.
- Målning av runda fönster i höghusen.
- Målning av entréer och hissar i höghusen.
- Målning av lägenhetsdörrar i höghusen.
- Byte av panel och lavar i bastun samt målning av omklädningsrum.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5 % för 2002 med anledning av kraftigt höjd fastighetsskatt och borttagna räntebidrag.

Ekonomisk förvaltning

HSB Förvaltning har under året svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Teknisk förvaltning

HSB Förvaltning har under året svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Jörgen Häfker.

Trädgårdsskötsel

Vår- och höststädning har skett med många flitiga medlemmar och med ett gott resultat.

Bredband

Ett avtal om bredband till föreningens medlemmar tecknades år 2000 med Bredbandsbolaget. Installationerna i höghusen blev klara under 2001. Installation har skett i ett fåtal lägenheter i låghus anslutna till höghusen. Installation i övriga låghus kommer att dröja till 2003.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 215 medlemmar. Under året har 24 (33) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ordinarie ledamöter	Staffan Burvall	Ordförande
	Ove Persson	Vice ordförande
	Ulf Hassgård	Sekreterare
	Ingvar Jonsson	Ledamot
	Bruno Reinfeldt	HSB-ledamot

Suppleanter:	Göran Rynningsjö	
	Helena Arkenson	
	Bengt Bohlin	
	Lars Lindström	HSB-ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Hassgård och Ingvar Jonsson samt suppleanterna Helena Arkenson och Bengt Bohlin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av Staffan Burvall, Ove Persson, Ulf Hassgård och Ingvar Jonsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Laila Kandell med Lars Persson som suppleant, samt Hans Kypengren, Bo Revision AB.

Representanter i HSB Täby-Roslagens fullmäktige

Föreningens representant i HSB Täby-Roslagens fullmäktige har varit Staffan Burvall med Ulf Hassgård som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sven Ånnegård, Ingela Ekstrand, Anders Eriksson, Anna-Karin Lundström och Stig Karlsson med Hans-Göran Lindholm som sammankallande.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under 2003 planeras följande underhåll:

- Byte av kvarvarande tvättmaskiner i tvättstugor.
- Byte av torkskåp.
- Uppsättning av väv och målning av toaletter i tvättstugor.
- Uggelbon.
- Målning av takdetaljer.
- Trädetaljer, förrådsdörrar, uteplatser, plank.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har höjts med 2 % för 2003 med anledning av befarad ökning av fastighetsskatt (taxeringsvärdet för marken har höjts med 367 %), ökade elkostnader (+70 %), ökade vatten & avloppskostnader (20 %) samt behov av förbättrad soliditet.

Förslag till behandling av årets förlust

Årets förlust - 378 368 kr

Balanserat underskott -6 747 782 kr

Styrelsen föreslår att årets förlust samt balanserat underskott överföres i ny räkning.

Resultaträkning (kr)		2002-01-01 2002-12-31	2001-01-01 2001-12-31
Nettoomsättning	Not 2	13 984 621	13 331 885
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 3	-3 604 603	-2 860 108
Underhåll	Not 4	-1 041 478	-708 155
Fastighetsskatt		-545 000	-476 910
Avskrivningar	Not 5	-575 648	-527 080
Bruttoresultat		8 217 892	8 759 632
Rörelseresultat		8 217 892	8 759 632
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 654 585	3 065 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 250 845	-11 976 839
		-8 596 260	-8 910 985
Resultat efter finansiella poster		-378 368	-151 353
Skatt		0	0
Årets resultat		-378 368	-151 353

Balansräkning (kr)	2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	Not 5 168 597 909	169 164 532
Ombyggnader	Not 5 0	9 025
Inventarier	Not 5 0	0
	<u>168 597 909</u>	<u>169 173 557</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andelar HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	168 598 409	169 174 057
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	55 845	2 877
Övriga fordringar	Not 7 85 031	95 351
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	Not 6 340 594	119 176
	<u>481 470</u>	<u>217 404</u>
Kortfristiga placeringar	0	1 000 000
	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
Kassa och bank	Not 8 2 837 663	2 213 204
Summa omsättningstillgångar	3 319 133	3 430 608
Summa tillgångar	171 917 542	172 604 665

Balansräkning (kr)		2002-12-31	2001-12-31
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		-29 224 933	-29 224 933
		<u>-29 224 933</u>	<u>-29 224 933</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade underskott		6 747 782	6 596 429
Årets förlust		378 368	151 353
		<u>7 126 150</u>	<u>6 747 782</u>
Summa eget kapital	Not 9	-22 098 783	-22 477 151
<u>Avsättningar</u>			
Fond för yttre underhåll	Not 4	-417 204	-374 984
Fond för inre underhåll	Not 10	-454 889	-527 527
		<u>-872 093</u>	<u>-902 511</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	-144 969 095	-145 875 601
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	-805 000	-700 000
Leverantörsskulder		-1 521 565	-1 071 930
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 12	-1 651 005	-1 577 472
		<u>-3 977 570</u>	<u>-3 349 402</u>
Summa skulder och eget kapital		-171 917 542	-172 604 665
Ställda panter		274 236 000	274 236 000
Ansvarsförbindelser	Not 13	1 856 229	2 270 229

Noter Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en 50-årig annuitetsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anskaffningsvärden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter görs enligt föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	12 000	6 000
Revisorarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sammanträdesersättningar	20 100	28 700
Sociala kostnader	9 893	9 415
Summa	43 993	46 115

Anställda

Löner och ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
Summa	0	0

Medelantalet anställda	Kvinnor	0	0
	Män	0	0

Not 2	Nettoomsättning	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Årsavgifter bostäder	13 208 850	12 579 600
	Årsavgifter lokaler	0	0
	Hyrer	726 312	741 949
	Övriga avgifter	0	562
	Övriga intäkter	52 891	47 141
	Brutto	13 988 053	13 369 252
	Avsättning till fond för inre underhåll	0	0
	Avgiftsbortfall bostäder	0	0
	Hyresbortfall garage, p-platser	-3 432	-37 367
	Summa	13 984 621	13 331 885

Not 3	Drift	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Fastighetsskötsel	-242 781	-291 690
	Bränsle, uppvärmning (246.231:- avser 2001)	-1 587 540	-936 445
	Elavgifter	-239 882	-242 967
	Vatten och avlopp	-475 520	-402 301
	Renhållning, sotning	-170 006	-161 583
	Städning, snöröjning	-151 561	-105 227
	Kostnader för transporter	0	-347
	Löner och arvoden	-6 500	-6 000
	Sociala avgifter	-9 893	-9 415
	Förbrukningsmateriel	0	-3 347
	Tele, porto	-2 366	-3 148
	Kabel TV	-32 484	-51 260
	Försäkringar, skador, bevakning	-44 980	-33 141
	Övriga administrativa kostnader	-37 786	-57 154
	Förvaltningskontor	-154 120	-143 747
	Förvaltningsarvoden	-212 615	-202 791
	Medlemsavgifter och medlemskostnader	-236 569	-209 545
	Summa	-3 604 603	-2 860 108

Not 4	Underhåll	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Löpande underhåll	-341 478	-354 155
	Periodiskt underhåll	-657 780	-57 624
	Avsättning till fond för yttre underhåll	-700 000	-354 000
	Disponerat ur yttre fonden	657 780	57 624
	Summa	-1 041 478	-708 155
	Ing saldo yttre fond	-374 984	-78 608
	Årets avsättning	-700 000	-354 000
	Årets disposition	657 780	57 624
	Utg saldo yttre fond	-417 204	-374 984
Not 5	Materiella anläggningar	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Ingående anskaffningsvärden	173 082 327	173 082 327
	Årets investeringar	0	0
	Årets avyttringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 082 327	173 082 327
	Ingående avskrivningar	-3 917 795	-3 399 740
	Årets avskrivningar	-566 623	-518 055
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 484 418	-3 917 795
	Utgående planenligt restvärde	168 597 909	169 164 532
	varav byggnader	157 407 909	157 974 532
	varav mark	11 190 000	11 190 000
	<u>Ombyggnader</u>		
	Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	90 252	90 252
	Årets anskaffningar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 252	90 252
	Ingående avskrivningar	-81 227	-72 202
	Årets avskrivningar	-9 025	-9 025
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 252	-81 227
	Utgående planenligt restvärde	0	9 025

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 103 178 000 kr.

	Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
	Bostäder/hyreshus	75 260 000	22 152 000	97 412 000
	Lokaler	3 742 000	2 024 000	5 766 000
		<u>79 002 000</u>	<u>24 176 000</u>	<u>103 178 000</u>

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	77 770	77 770
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 770	77 770
Ingående avskrivningar	-77 770	-77 770
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 770	-77 770
Utgående planenligt restvärde	0	0

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Förutbetald försäkring	0	41 095
	Förutbetalda räntor	24 126	24 197
	Upplupen ränta kapitalmarkn.revers	0	10 615
	Försäkringsersättning	0	43 269
	Kabel-TV	11 298	0
	Förvaltningsarvode	56 505	0
	Indoor service	1 594	0
	NG Service	189 963	0
	HSB Hemservice	57 108	
	Summa	<u>340 594</u>	<u>119 176</u>

Not 7	Övriga fordringar	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Skattefordran	79 288	95 351
	Vidarefakturerering	5 743	0
	Summa	<u>85 031</u>	<u>95 351</u>

Not 8	Kassa och bank	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	HSB i avräkning	370 579	2 209 025
	HSB Bank	2 464 506	0
	Skattekotot	2 578	4 179
	Summa	<u>2 837 663</u>	<u>2 213 204</u>

49

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. Avg.	Disp. Fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	-6 596 429	-151 353
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut		0	-151 353	151 353
Årets resultat		0		-378 368
Belopp vid årets slut	29 224 933	0	-6 747 782	-378 368

Not 10 Fond för inre underhåll

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingående saldo inre fond	-527 527	-595 799
Årets avsättning	0	0
Uttag under året	72 638	68 272
Utgående saldo inre fond	-454 889	-527 527

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Skuld- andel	Löptid	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Venantius	6,04%	72%	2008-04-30	105 459 833	105 553 879
Venantius	5,49%	21%	2003-08-25	30 677 605	30 958 126
Venantius	6,27%	5%	2003-01-24	7 482 657	7 550 596
Venantius	5,49%	1%	2003-08-25	2 154 000	2 513 000
				0	0
				0	0
Summa		100%		145 774 095	146 575 601
Kortfristig skuld				-805 000	-700 000
Summa				144 969 095	145 875 601

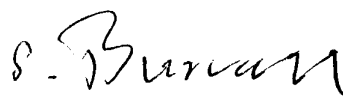
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Övriga upplupna kostnader	203 496	294 705
Upplupna räntekostnader	551 039	542 785
Förskottsbetalda avgifter/hyror	896 470	739 982
Summa	1 651 005	1 577 472

Not 13 Ansvarsförbindelser

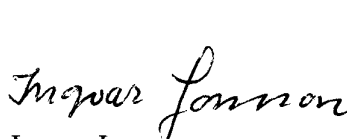
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Föreningsavgäld HSB Täby-Roslagen	1 856 229	1 856 229
Summa	1 856 229	1 856 229

Täby 2003 -04-09


Staffan Burvall

Ove Persson

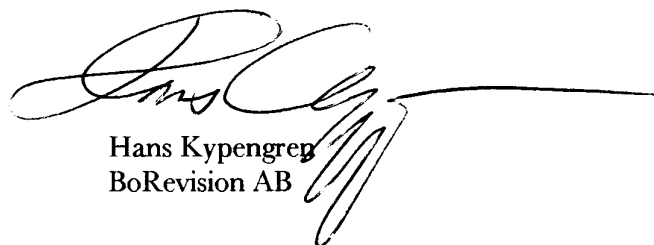

Ulf Hassgård


Ingvar Jonsson

Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2003 -04-10


Laila Kandell
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Spegeln i Täby.

Organisationsnummer 716419-9544

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31. 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 revisionen 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.

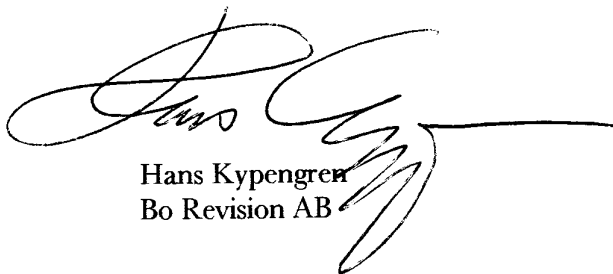
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

2003-04-10



Laila Kandell
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
Bo Revision AB