



Brf Spegeln i Täby



Årsredovisning
2003



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Spegeln i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2003

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 6 maj 2003.

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 108 449 000 kr (103 178 000 kr), varav markvärde 25 348 000 kr (24 176 000 kr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Resultat och ställning

		2003	2002	2001	2000	1999
Nettoomsättning	(tkr)	14 296	13 985	13 332	13 298	13 050
Rörelseresultat	(tkr)	8 464	8 218	8 760	8 737	8 072
Resultat före avskrivningar och ränteskillnadsersättning	(tkr)	623	197	376	- 340	400
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	8	-378	-151	-2 630	- 1 858
Balansomslutning	(tkr)	170 919	171 918	172 605	173 425	176 741
Soliditet	(%)	13 %	13 %	13 %	13 %	14 %

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:

- Byte av kvarvarande tvättmaskiner i tvättstugor
- Byte av torkskåp
- Uppsättning av väv och målning på toaletter i tvättstugor
- Ugglebon
- Målning takdetaljer
- Trädetaljer, förrådsdörrar

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2 % för 2003 med anledning av ökad fastighetsskatt, ökade elkostnader, ökade vatten & avloppskostnader samt behov av förbättrad likviditet.

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 2002 och i låghusen hösten 2003.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 217 medlemmar. Under året har 20 (24) lägenhetsöverlåtelser skett.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har höjts med 2 % för 2004 vilket är i nivå med inflationen. Anledningen till höjningen är fortsatt ökade drift- och underhållskostnader. Styrelsen har vidtagit ett flertal åtgärder för att minska på dessa kostnader men minskade utgifter inom vissa områden har motverkats av ökningar inom andra. Styrelsen bedömer att framtida höjningar av årsavgifterna måste ligga på motsvarande nivå som i år för att så snart som möjligt skapa ett positivt resultat för föreningen.

Förslag till behandling av årets vinst

Årets vinst	7 561 kr
Balanserat underskott	-7 126 150 kr

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

Resultaträkning (kr)		2003-01-01 2003-12-31	2002-01-01 2002-12-31
Nettoomsättning	Not 2	14 295 961	13 984 621
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 3	-3 772 271	-3 604 603
Underhåll	Not 4	-874 800	-1 041 478
Fastighetsskatt		-569 990	-545 000
Avskrivningar	Not 5	-615 191	-575 648
Bruttoresultat		8 463 709	8 217 892
Rörelseresultat		8 463 709	8 217 892
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 081	2 654 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 522 229	-11 250 845
		-8 456 148	-8 596 260
Resultat efter finansiella poster		7 561	-378 368
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		7 561	-378 368

q

Balansräkning (kr)		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5	167 982 718	168 597 909
		<u>167 982 718</u>	<u>168 597 909</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		167 983 218	168 598 409
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		189 955	55 845
Övriga fordringar	Not 7	50 042	85 031
Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter	Not 6	107 608	340 594
HSB i avräkning		<u>1 581 171</u>	<u>370 579</u>
		1 928 776	852 049
Kortfristiga placeringar		1 000 000	0
		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 8	7 270	2 467 084
Summa omsättningstillgångar		2 936 046	3 319 133
Summa tillgångar		170 919 263	171 917 542

Balansräkning (kr)		2003-12-31	2002-12-31
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>			
Fond för yttre underhåll	Not 4	-517 745	-417 204
Balanserade underskott		7 126 150	6 747 782
Årets förlust		-7 561	378 368
		<u>6 600 844</u>	<u>6 708 946</u>
Summa eget kapital	Not 9	-22 624 089	-22 515 987
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	-144 084 619	-144 969 095
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Fond för inre underhåll	Not 10	-417 171	-454 889
Skulder till kreditinstitut	Not 11	-850 976	-805 000
Leverantörsskulder		-1 215 831	-1 521 565
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 12	-1 726 577	-1 651 005
		<u>-4 210 555</u>	<u>-4 432 459</u>
Summa skulder och eget kapital		-170 919 263	-171 917 542
Ställda panter		274 236 000	274 236 000
Ansvarsförbindelser	Not 13	1 442 229	1 649 229

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.

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. Fonden har 2003 flyttats från avsättningar till Fritt eget kapital. Inre fonden redovisas under Kortfristiga skulder.

Övrigt

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

Inkomstskatt

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 75.555 tkr, en ökning med 5.203 tkr.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Arvoden till förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	12 000	12 000
Revisorarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sammanträdesersättningar	21 000	20 700
Sociala kostnader	9 995	9 893
Summa	44 995	46 115

Not 2	Nettoomsättning	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Årsavgifter bostäder	13 466 683	13 208 850
	Hyrer	845 549	726 312
	Övriga intäkter	0	52 891
	Brutto	14 312 232	13 988 053
	Hyresbortfall garage, p-platser	-16 271	-3 432
	Summa	14 295 961	13 984 621

Not 3	Drift	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Fastighetsskötsel	-526 490	-242 781
	Bränsle, uppvärmning	-1 582 316	-1 587 540
	Elavgifter	-240 627	-239 882
	Vatten och avlopp	-397 422	-475 520
	Renhållning, sotning	-153 932	-170 006
	Städning, snöröjning	-230 481	-151 561
	Löner och arvoden	-6 536	-6 500
	Sociala avgifter	-9 995	-9 893
	Förbrukningsmateriel	-2 779	0
	Tele, porto	-11 565	-2 366
	Kabel TV	-45 192	-32 484
	Försäkringar, skador, bevakning	-81 742	-44 980
	Övriga administrativa kostnader	-39 003	-37 786
	Förvaltningskontor	0	-154 120
	Förvaltningsarvoden	-205 791	-212 615
	Medlemsavgifter och medlemskostnader	-238 400	-236 569
	Summa	-3 772 271	-3 604 603

4

Not 4	Underhåll	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Löpande underhåll	-274 800	-341 478
	Periodiskt underhåll	-499 459	-657 780
	Avsättning till fond för yttre underhåll	-600 000	-700 000
	Disponerat ur yttre fonden	499 459	657 780
	Summa	-874 800	-1 041 478
	Ing saldo yttre fond	-417 204	-374 984
	Årets avsättning	-600 000	-700 000
	Årets disposition	499 459	657 780
	Utgående saldo yttre fond	-517 745	-417 204

Not 5	Materiella anläggningar	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Ingående anskaffningsvärden	173 082 327	173 082 327
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 082 327	173 082 327
	Ingående avskrivningar	-4 484 418	-3 917 795
	Årets avskrivningar	-615 191	-566 623
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 099 609	-4 484 418
	Utgående planenligt restvärde	167 982 718	168 597 909
	varav byggnader	156 792 718	157 407 909
	varav mark	11 190 000	11 190 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 108 449 000 kr.

	Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus		79 500 000	23 400 000	102 900 000
Lokaler		3 601 000	1 948 000	5 549 000
		83 101 000	25 348 000	108 449 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Förutbetald försäkring	6 493	0
	Förutbetalda räntor	54 240	24 126
	Fortum	31 770	0
	Kabel-TV	11 918	11 298
	Förvaltningsarvode	0	56 505
	Indoor service	3 188	1 594
	NG Service	0	189 963
	HSB Hemservice	0	57 108
	Summa	107 608	340 594

Not 7	Övriga fordringar	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Skattefordran	50 042	79 288
	Vidarefakturerering	0	5 743
	Summa	50 042	85 031

Not 8	Kassa och bank	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	HSB Bank	3 585	2 464 506
	Skattekontot	3 685	2 578
	Summa	7 270	2 467 084

Not 9	Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl.	Avg.	Disp.	Fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	-6 747 782			-378 368
	Vinstdisp. Enl. stämmobeslut		0	-378 368			378 368
	Fond för yttre underhåll		0				517 745
	Årets resultat		0				7 561
	Belopp vid årets slut	29 224 933	0	-7 126 150			525 306

Not 10	Fond för inre underhåll	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Ingående saldo inre fond	-454 889	-527 527
	Årets avsättning	0	0
	Uttag under året	37 718	72 638
	Utgående saldo inre fond	-417 171	-454 889

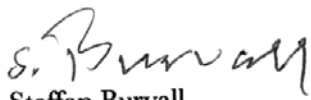
Not 11	Skulder till kreditinstitut Långivare	Ränta	Skuld- andel	Löptid	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Venantius	6,04%	73%	2008-04-30	105 358 029	105 459 833
	Venantius	5,22%	21%	2004-08-26	30 373 952	30 677 605
	Venantius	3,50%	5%	2006-01-23	7 409 114	7 482 657
	Venantius	5,22%	1%	2004-08-26	1 795 000	2 154 000
	Summa		100%		144 936 095	145 774 095
	Kortfristig skuld				-851 476	-805 000
	Summa				144 084 619	144 969 095

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Övriga upplupna kostnader	184 720	203 496
	Upplupna räntekostnader	538 633	551 039
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	1 003 224	896 470
	Summa	1 726 577	1 651 005

Not 13	Ansvarsförbindelser	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	Föreningsavgäld HSB Täby-Roslagen	1 442 229	1 649 229
	Summa	1 442 229	1 649 229

44

Täby 2004 -03-25


Staffan Burvall

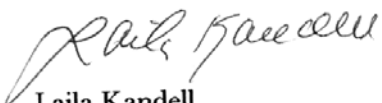

Ove Persson

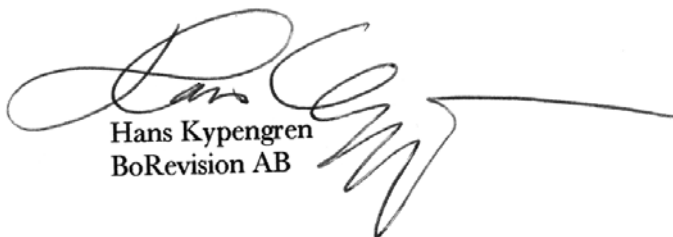

Ulf Hassgård


Bengt Bohlin


Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2004 -03-26


Laila Kandell
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Spegeln i Täby.

Organisationsnummer 716419-9544

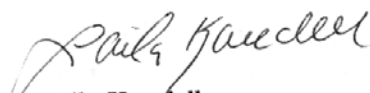
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

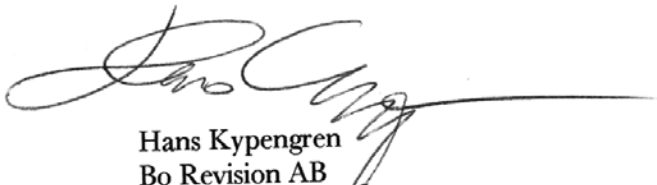
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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.

2004-03-26


Laila Kandell
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Bo Revision AB