

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Toppsöcket i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2001-09-01—2002-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 19 augusti 1962 och registrerades den 20 oktober 1962. Inflyttning ägde rum under sommaren 1964 och föreningen överlämnades till medlemmarna den 5 juni 1968.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sune Nilsson	Ordförande
Lars Höllgren t.o.m. 02-05-31	Vice ordförande
Lars Larsson	Sekreterare
Marie Saletros	Studieorganisatör
Ari Punkki	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Peter Jansson	
Göran Segeholm t.o.m. 02-05-31	
Thomas Bäcklin	
Ralf Örvi	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå är Sune Nilsson, Lars Höllgren och Göran Segeholm.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sune Nilsson, Lars Höllgren, Lars Larsson och Marie Saletros.

Distriktsombud

Distriktsombud till HSB Stockholm Farsta-Skarpnäcks distrikt har varit Sune Nilsson och Lars Larsson.

Revisorer

Revisorer har varit Leif Rahm med Christer Carlström som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts Ebba Lundgren (sammankallande) och Eva Baggi.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 12 december 2001. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Lägenhetsöverlåtelse

Under räkenskapsåret har 20 överlåtelse skett.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 180 st.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Toppsockret nr 1, Farsta församling, Stockholm. På fastigheten har uppförts ett hus innehållande 143 lägenheter med följande fördelning:

- 7 1 rum och kök
- 38 2 rum och kök
- 74 3 rum och kök
- 11 4 rum och kök
- 13 5 rum och kök

1 lägenhet på 1 rum och kök används som expedition.

Administration

HSB Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal. Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB har ombesörjt trädgårdsunderhållet t.o.m. 01-12-31, därefter har nytt avtal skrivits med Christer Segerström AB för tiden 02-05-01 – 03-04-30. Trappstädningen har utförts av E.F.T. Städ AB och AB Energibevakning sköter fastighetsskötseln.

Karl-Evert Eriksson har utfört snörenhållningen på fastigheten.

Förvaltare har varit Gunilla Karlsson, HSB Stockholm.

Arvoden

Arvoden till styrelse har utgått med kr 60 460
Till personal har utbetalts kr 39 450.

Fastighetsbesiktning

Styrelsen besiktigade fastigheten den 02-08-06, varvid ett protokoll har upprättats.

Städdag

02-05-26 var det städ- och arbetsdag för föreningens medlemmar. Bl.a. blev en sittplats för de nya trädgårdsmöblerna anlagd.

Husbladet

Under ledning av Lasse Larsson har tre nummer av Husbladet kommit ut med information om fastigheten och de beslut som styrelsen tagit.

Distriktsstämman

Vid distriktsstämman i Centrumkyrkan, Farsta, deltog Sune Nilsson och Lars Larsson.

Ekonomi

Årsavgifter och hyror:

Årsavgifterna har varit oförändrade under hela verksamhetsåret.

Avgifterna för bostäder, inkl. värme, utgjorde 2002-08-31 i genomsnitt kr 458 per kvm lägenhetsyta och år.

Influtna årsavgifter har uppgått till kr 4 900 316 och inkomst av hyror (bilplatser och cykelförråd) till kr 155 200.

Föreningen har lånat ut medel som specialinlånning till HSB Stockholm enligt nedanstående:

Belopp	Räntesats	Period
700 000	5,97 % bunden	00-07-01---05-06-0
300 000	5,27 % obunden	00-07-01---05-06-30
1 000 000	4,30 % bunden	02-08-02---03-02-01

Bokslut

Årets bokslut visar ett överkott på kr 3 451. Årets omsättning utgör kr 5 103 266. Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut och resultat av dess verksamhet framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott kr 3 451 överförs till dispositionsfonden.

Styrelsen



HSB:s Brf Toppsockret

Resultaträkning		01-09 - 02-08	00-09 - 01-08
Nettoomsättning	Not 1	5 043 963	4 619 171
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 482 002	-2 418 766
Planerat underhåll	Not 3	-644 063	1 285 498
Fastighetsskatt		-342 679	-409 920
Avskrivningar		-422 497	-2 169 678
Summa fastighetskostnader		-3 891 241	-3 712 866
Bruttoresultat		1 152 722	906 305
Jämförelsestörande poster	Not 4	-337 121	-374 316
Rörelseresultat		815 601	531 989
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Not 5	57 405	57 615
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	89 426	90 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-579 756	-606 500
Summa finansiella poster		-432 925	-458 502
Resultat efter finansiella kostnader		382 676	73 487
Inkomstskatt		-379 225	0
Årets resultat		3 451	73 487



Balansräkning

2002-08-31

2001-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 8

14 197 818

14 606 315

Inventarier

Not 9

42 000

56 000

Summa materiella anläggningstillgångar

14 239 818

14 662 315

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

900

900

Andra långfristiga fordringar

Not 10

1 000 000

1 000 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 000 900

1 000 900

Summa anläggningstillgångar

15 240 718

15 663 215

Omsättningstillgångar

Bostadsrätter

Not 11

15 870

15 870

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 844

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

119 470

134 350

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 156 436

1 957 942

Summa kortfristiga fordringar

1 278 750

2 092 292

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13

2 403 583

1 683 299

Kassa och bank

Övrigt

2 721

2 000

Summa kassa och bank

2 721

2 000

Summa omsättningstillgångar

3 700 924

3 793 461

Summa tillgångar

18 941 642

19 456 676



Balansräkning

2002-08-31

2001-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 501 285

1 501 285

Summa Bundet eget kapital

1 501 285

1 501 285

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

1 884 986

1 811 499

Årets resultat

3 451

73 487

Summa fritt eget kapital

1 888 437

1 884 986

Summa eget kapital

3 389 722

3 386 271

Avsättningar

Fond för yttre underhåll

2 724 065

3 007 065

Summa avsättningar

2 724 065

3 007 065

Skulder

Fond för inre underhåll

529 434

536 793

Skulder till kreditinstitut

Not 15

11 181 971

11 394 622

Leverantörsskulder

65 591

463 755

Skatteskulder

397 852

128 851

Övriga skulder

2 940

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

650 067

539 319

Summa skulder

12 827 855

13 063 340

Summa eget kapital och skulder

18 941 642

19 456 676

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

1 770 760

1 770 760

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fastigheter

Avskrivning sker enligt plan med 2 % årligen som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Avsättningar

Avsättningar avser åtagande mot utomstående parter.

Föreningen har valt att även redovisa fond för yttre underhåll som avsättning i balansräkningen.

Fonden avser reservering för föreningens egna framtida underhållskostnader i enlighet med underhållsplanen eller fastställd budget. Minimi avsättning regleras i stadgarna.

**Noter****2002-08-31****2001-08-31****Medelantal anställda**

Föreningen har inga anställda

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Förtroendevalda**

Arvode förtroendevalda	56 260	54 045
Löner och andra ersättningar	39 450	22 850
Sociala kostnader	25 630	22 171
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Övrigt	0	375
Summa	121 590	99 691

Revisorer

Föreningsvald	4 200	4 000
BoRevision AB	7 538	5 055
Summa	11 738	9 055

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

133 328 108 746

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	4 900 316	4 495 831
Hyrer	155 200	155 155
Övriga intäkter	47 750	28 914
Brutto	5 103 266	4 679 900
 Avgifts- och hyresbortfall	-1 040	-1 585
Hyresförluster	0	-638
Avsatt till inre fond	-58 263	-58 506
Nettoomsättning	5 043 963	4 619 171



HSB:s Brf Toppsockret

Noter		2002-08-31	2001-08-31
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	125 790	103 691
	Fastighetsskötsel och städ	315 537	317 060
	Reparationer	233 829	215 348
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	166 439	147 052
	Uppvärmning	931 547	908 240
	Vatten	199 469	210 651
	Sophämtning	112 002	118 953
	Fastighetsförsäkring	36 368	31 383
	Kabel-TV	41 665	39 146
	Förvaltningsarvoden	216 484	230 812
	Övrig drift	102 872	96 430
	Summa drift och löpande underhåll	2 482 002	2 418 766
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll	927 063	407 437
	Avsättning till fond för yttre underhåll	227 000	256 000
	Avlyft från fond för yttre underhåll	-510 000	-1 948 935
	Summa planerat underhåll	644 063	-1 285 498
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	Orealiserad kursförlust värdepapper		
	SEB Ekorren Trygghetsfond	153 815	227 834
	Länsförsäkringar Trygghetsfond	183 306	146 482
	Summa jämförelsestörande poster	337 121	374 316
Not 5	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
	Utdelning SEB Ekorren Trygghetsfond	41 368	41 809
	Utdelning Länsförsäkringar Trygghetsfond	16 037	15 806
		57 405	57 615
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	15 372	23 311
	Specialinlåning	72 982	63 917
	Övriga ränteintäkter	1 072	3 155
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89 426	90 383
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	721 799	756 800
	Erhållna räntebidrag	-142 043	-150 300
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	579 756	606 500



Noter

2002-08-31

2001-08-31

Not 8 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	18 000 000	360 000	2,00%	-4 960 000	13 040 000
Soprum	253 100	12 655	5,00%	-241 030	12 070
Fönster	716 847	35 842	5,00%	-391 899	324 948
	18 969 947	408 497		-5 592 929	13 377 018

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	820 800				820 800
	820 800				820 800

Taxeringsvärde

	2002	2001
Byggnader	52 540 000	45 880 000
Mark	19 028 000	16 616 000
	71 568 000	62 496 000

Not 9 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Grovtvättmaskin	70 000	14 000	20,0%	-28 000	42 000
	70 000	14 000		-28 000	42 000



HSB:s Brf Toppsockret

Noter

2002-08-31

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500
Andel OK	200
Andel Fonus	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>900</u>

Långfristig fodran

Specialinlåning HSB Stockholm 5 år	1 000 000
Summa långfristig fodran	<u>1 000 000</u>

Not 11 Bostadsrätter

Lägenhet 1	5 345
Lägenhet 27	10 525
Summa bostadsrätter	<u>15 870</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Räntebidrag	23 735
Folksam	12 845
ComHem	3 545
HSB	28 861
Upplupen ränta	50 484
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>119 470</u>

Not 13 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm		1 000 000
	<i>Anskaffn. Värde</i>	
SEB Trygghetsfond	1 333 177	910 160
Länsförsäkringar Trygghetsfond	781 843	493 424
Summa kortfristiga placeringar		<u>2 403 583</u>

**Noter****2002-08-31****Not 14 Eget kapital**

	Insatser	Dispositionsfond	Årets resultat
Ingående balans			
2001-09-01	1 501 285	1 811 499	73 487
Disposition enl. stämmobeslut		73 487	-73 487
Årets resultat			3 451
Utgående balans			
2002-08-31	1 501 285	1 884 986	3 451

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	6,50%	2005-06-30	7 466 614
Stadshypotek	6,06%	2007-07-30	3 369 374
Stadshypotek	5,25%	2003-07-30	345 983
Summa skulder till kreditinstitut			11 181 971
Varav kortfristig skuld			-94 611
			<u>11 087 360</u>

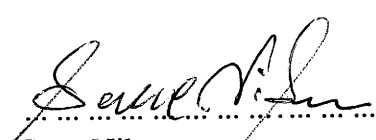


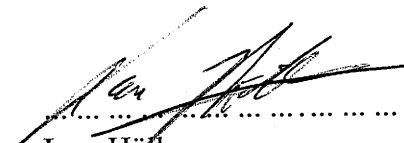
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

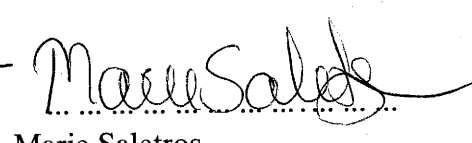
Förskottsbetalda avgifter och hyror	402 442
Upplupen ränta	109 438
Energibevakning AB	4 826
Christer Segerström	13 250
EFT Städ	13 750
Upplupen revisionskostnad	6 300
Renhållningsförvaltning	20 856
Fortum	71 345
HSB	7 860
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>650 067</u>

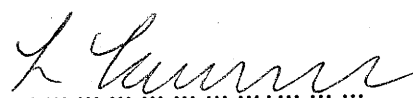
Stockholm

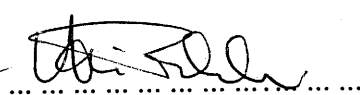
2002-11-18


Sune Nilsson


Lars Höllgren

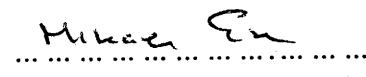

Marie Saletros


Lars-Erik Larsson


Ari Punkki

Vår revisionsberättelse har 2002-12-04 avgivits beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Org.nr 702 002 - 3532

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2001-09-01 – 2002-08-31. 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 årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

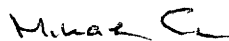
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 4/12 2002



Leif Rahm
Av föreningen vald revisor



Mikael Ek
BoRevision AB

1. Motion angående sopnedkasten

Vi som bor i souterrainlägenheter har sovrummen längst ner intill soprummen. Har man somnat när soporna slängs sent blir man livrädd, för ibland låter det som en explosion intill huvudet. Jag befärar att det t.o.m. skulle kunna utlösa en hjärtinfarkt. Därför anser jag att detta ofog att slänga sopor på nätterna ska förbjudas, och bara tillåtas fram till kl. 23.00.

Ebba Lundgren

Styrelsens svar:

Styrelsen delar motionärens uppfattning om det olämpliga i att kasta sopor sent på kvällarna eller nattetid. Detta är det första klagomålet av denna karaktär som styrelsen erhållit från boende i huset. Ett förbud som motionären föreslår, skulle vara svårt att kontrollera efterlevnaden av, då det är omöjligt att avgöra varifrån soporna slängs.

Styrelsen yrkar därmed avslag på motionen

2. Motion angående begränsad framkomlighet på Lingvägen

Styrelsen skriver till stadsdelnämnden i Farsta, från boende i HSB:s Brf Toppsockret. Önskan om parkeringsförbud på den onödigt smala delen av Lingvägen 161-169 i Hökarängen

Som det nu är med framkomligheten att passera, måste bilarna ta sig fram med skytteltrafik, som är mycket oroande, då det skapar mer avgaser med att stanna och starta fordonen

Sven Andersson

Styrelsens svar:

Att bilar som startar och stannar ofta släpper ut mer avgaser än bilar som rullar oavbrutet är väl känt. Styrelsen delar motionärens omsorg om miljön i vårt närområde.

Styrelsen anser att HSB –distriktet är den riktiga instansen att vidareända motionen till, då bevakning av kommunal service och verksamhet är en huvuduppgift för distriktet.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

3. Motion angående mattpiskning dagtid

Jag och säkert andra hyresgäster i området tillhör dom som har oregelbunden arbetstid, i mitt fall innebär det att jag arbetar kvällar och nätter och kommer hem när andra sover som arbetar dagtid.

Att bli störd tidigt på förmiddagarna av att det piskas mattor som ekar mellan huskroppen känns då störande att bli väckt av då sovrummen är belägna mot gården. Normala ljud i ett bostadsområde vänjer man sig vid. Piskning av mattor förekommer inte längre i bostadsområden i ett modernt samhälle. Dammsugaren är ett utmärkt redskap.

Jag tycker att alla boende gemensamt kan visa varandra hänsyn och undvika att onödiga störningar uppkommer och tänker på att vi som arbetar kvällar och nätter också kan få en god sömn och vila.

Hoppas på styrelsens förståelse och vill därför lämna följande förslag till lösning.

Alt:1 Endast borstning och vädning blir tillåten inne på gården.

Alt:2 Om piskning av mattor skall vara tillåten inne på gården får detta endast ske mellan klockan 14.00-20.00

Alt:3 Ställning för piskning av mattor flyttas till lämplig plats utanför gården. T.ex. bredvid huset där återvinning sker.

Michael Fransson

Ps. Nu när hösten och snart vintern är här så är detta problem inte så vanligt förekommande som tidigare, då det kunde vara piskning av mattor vid flera tillfällen på morgonen och förmiddagarna under veckans alla dagar. Jag hoppas att styrelsen ändå åtgärdar detta problem när det är möjligt.

Styrelsen svar:

Motionären önska inskränka möjligheten att piska mattor dagtid eller flytta piskställningarna till annat, för sovande, mindre störande ställe.

De flesta av husets sovrum är belägna på husets utsida. Att som motionären föreslår flytta piskställningarna utanför gården skulle störa fler sovande invånare i huset.

Enligt motionären är denna form av mattrengöring vanlig, vilket tyder på ett betydande behov. Föreningen har sedan tidigare inskränkningar i mattpiskningen genom ett förbud att piska mattor efter klockan 20.00 (Regler för Toppsockret 199-08-20)

Detta är första gången klagomål av detta skäl kommer till styrelsens kännedom och styrelsen anser inte att denna verksamhet behöver regleras ytterligare.

Styrelsen yrkar därmed avslag på motionen.