

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Spåret i Åkersberga 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.

Verksamheten

Föreningen består av 259 lägenheter.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 106 335 000 kr (92 932 000 kr), varav byggnader 74 982 000 kr (65 533 000 kr) och markvärde 31 353 000 kr (27 399 000).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring.

Styrelsen samt suppleanter

Styrelsen har från 2002-05-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Karin Wallin	Ordförande
Lars Sandberg	Vice ordförande
Ingrid Roslund	Sekreterare
Rolf Englund	Ekonomiansvarig
Martin Klingström	Ledamot
Karin Costello	Ledamot
Ulf Wahlberg	Utsedd av HSB Täby-Roslagen
Anders Hugosson	
Ragnar Persson	
Benny Forsius	Utsedd av HSB Täby-Roslagen

Suppleanter:

Styrelsen hade 2002-01-01 – 2002-05-14 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Karin Wallin	Ordförande
Bengt Wallenqvist	Vice ordförande
Ingrid Roslund	Sekreterare
Rolf Englund	Ekonomiansvarig
Martin Klingström	Ledamot
Per Lundholm	Ledamot
Ulf Wahlberg	Utsedd av HSB Täby-Roslagen
Suppleanter:	
Anders Hugosson	
Ragnar Persson	
Benny Forsius	Utsedd av HSB Täby-Roslagen

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karin Wallin, Karin Costello och Martin Klingström. I tur att avgå som suppleant är Ragnar Persson. Anders Hugosson avled den 7 november 2002.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Wallin, Lars Sandberg, Rolf Englund och Ingrid Roslund, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Cristina Holmström med Michael Holmström som suppleant t.o.m 2003-02-10, vald av föreningen och fr.o.m 2003-02-11 har varit Mait Hugosson med Marcelo Berglund som suppleant, samt Hans Kypengren, BoRevision AB.

Representanter i HSB Täby-Roslagens fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Täby-Roslagen fullmäktige har varit Karin Wallin, och Lars Sandberg med Ingrid Roslund som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Arnetz, Britt-Marie Holm och Thomas Wallin med Bo Arnetz som sammankallande samt en suppleant Claes Lembrin.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-05-14

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har också arbetat via fem arbetsgrupper: Ekonomigrupp, husgrupp, trädgårdsgrupp, bredbandsgrupp och kabel-TV-grupp.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 259 bostadsrätter har under året 16 (förra året 24) lägenheter överlåtits. Till varje nyinflyttad medlem sänder styrelsen genom Karin Wallin ett välkomstbrev och information om Brf Spåret.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen består av 259 lägenheter.
Lägenhetsytan är 20.249 kvm och lokalytan 1.058 kvm.
Tomt- och gårdsytan utgör 9.948 kvm

De fastigheter föreningen äger har beteckningarna:

Tuna 3:113, Tuna 3:145, Tuna 3:146, Tuna 3:65 och Tuna 3:69

Underhåll av fastigheterna 2002

Tillsammans med HSB Täby Roslagen arbetar vi kontinuerligt med underhållsplanen.

Styrelsen har en teknisk förvaltare, HSB Täby/Roslagen som har till uppgift att stödja och hjälpa styrelsen med att förvalta fastigheterna och säkerställa fastigheternas värde.

Stammarna under avsnittet stambyte.

Genomfört OVK-besiktning.

Rensning av ventilationskanalerna. Under 2003 fortsätter arbetet med injustering av luftflödet i lägenheterna och inmontering av frånluftsdon för att erhålla en godkänd OVK-besiktning.

Styrelsen kommer att i samband med ventilationsarbetet i lägenheterna installera brandvarnare som föreningen bekostar.

Nedsäkring har genomförts för en anpassning av abonnemangskostnader till optimal nivå.

Byte av ytterportarna mot V. Banvägen 2a – 8b p.g.a att de var skeva och otäta. Vi kommer under 2003 att fortsätta att byta ut ytterligare portar som är medfarna och otäta. Dels för att spara energi och dels att inte någon skall halka i entréerna p.g.a att snö blåser in.

Påbörjat arbetet med utbyte av belysning i entréer och källargångar. Arbetet genomförs under 2003. Dessa är i mycket dåligt skick och idag har fastighetsskötarna svårt att byta lampor eftersom armaturerna, som är spröda, går sönder. Vi tittar också på att spara energi och kommer att installera rörelsedeckare för armaturerna. Idag brinner samtliga armaturerna 24 timmar per dygn mot planerat 5 effektiva timmar per dygn. Elbesparingen uppgår till ca 80%.

Påbörjat arbetet med TAC för att få ner fjärrvärmeförbrukningen och ge medlemmarna en jämn värme hela året. Även under höst och vår när det blir tvära kast på temperaturen.

Genomgång av samtliga rökluckor i alla portar samt målat dessa röda.

Infördring av avloppsläckage i källargång Åkersbergavägen 1 B, vilket har varit en miljöinsats.

Cykelrum/bod har iordningstälts under våren vid Åkersbergavägen 1a – 1c. En enkät om detta har sänts till medlemmarna på Åkersbergavägen 1a – 1c, som har gett sina utlåtanden.

Iordningställt breddning av p-platserna till 2.50 m genomfördes under 2001. Vi fortsatte arbetet med att se över motorvärmarna under 2002. Det har inneburit att vi har bytt ut motorvärmarna inom de bägge inhägnade parkeringarna och utökat med 6 nya platser.

Nedmonterat 7 motorvärmecentraler inom inhägnaden och monterat dessa inom den stora parkeringen. Äldre motorvärmare har blivit till väl fungerande centraler.

Under våren redovisade vi i styrelsen förslag på utemiljön efter att vi har tagit hänsyn till enkäterna och vägt in dessa i styrelseförslaget. Vi har även skriftligt redovisat förslaget i tidningen Spåret.

Under hösten satte vi igång med etapp 1, plantering av bl.a. körsbärsträd längs V. Banvägen 2a – 20. Ny enkät om trädplantering längs V Banvägen 22a - 24b kommer att genomföras under 2003 till medlemmarna på V Banvägen 22a – 24b.

Införskaffat nya tvättmaskiner och mangel.

Installation av frånluftskanal från kondensumlare med ljuddämpare i tvättstugorna på V Bandvägen 12 – 20. Och monterat avfuktningsslådor som sitter bakom torktumlarna.

Reparerat trappsteg och tagit bort mossa på gångarn.

Målat garageportar V Banvägen 22a – 24b, målat källardörrar V Banvägen 2 – 8, grovsoprum och parkbänkar.

I övrigt har styrelsen under 2002:

Bevakat kreditmarknaden.

Fört diskussion med kommunen om byte av vår mark intill Järnvägsparken mot att vi erhåller marken som vi har vid de bägge inhägnade parkeringsplatserna. Idag arrenderar vi marken.

Fört diskussion med Österskärs Vägförening om nya farthinder längs V Banvägen 2a – 24b.

Gjort ett antal "loggningar" för att härleda störande ljud i fastigheterna.

Styrelsen har under året arbetat för att Bredbandsbolaget skulle uppfylla sitt åtagande i det avtal som vi skrev på i början på 2001. Tyvärr ser det svårt ut att få till stånd någon uppgörelse med Bredbandsbolaget.

Möte med fastighetsskötarna ca 1 gång/månad.

Omläggning från analog till digital mottagning på de TV-kanaler där sändningarna gått över till att endast sända digitalt.

Skickat blankett till samtliga om vart man kan få tag på medlemmarnas nycklar vid ev. skada.

För att förbättra felanmälningar/klagomål diarieför vi dessa. (se tidningen dec. -01)

Fuktinventering och stamreovering.

Som underlag för kommande reinvesteringar i badrum utfördes under hösten 2002 en kartläggning av badrumsstandard och eventuell fukt i bjälklag i våra samtliga 259 lägenheter utom sex.

Av fuktinventeringen framgår att indikation på fukt förekommer i knappt 32 st fall, d v s 13% av de totala antalet inventerade badrum, toaletter och duschutrymmen. I några lägenheter på V:a Banv. 2 a - 8 b kan fuktindikationen hänga samman med otäta stuprännor, vilka i så fall behöver åtgärdas snarast.

Mätresultatet av fuktinventeringen för respektive lägenhet finns redovisat på vicevärdskontoret.

Vi kan konstatera att behovet av stamreovering inte är akut. Efter extrastämmans godkännande den 11 februari av "projekt stamreovering", enligt § 21 och § 33, finner styrelsen stöd i att reoveringen kan fullföljas på ett välplanerat sätt.

Som helhet kommer stamreoveringen dock att ta mer resurser i anspråk och avsevärt mer tid och kraft än vad som tidigare kunnat förutses, särskilt om reoveringsarbetet skall kunna ske med så lite störningar som möjligt för medlemmarna.

Styrelsen måste dock snarast ta itu med att åtgärda stammarna i källarna och ut till tomtgränsen.

Investeringar under året:

Under verksamhetsåret har ett stort antal investeringar utförts i form av ersättnings- och förbättringsåtgärder. Investeringarna uppgår i runda tal till följande:

1. Trädkostnader

- a. Återplantering av träd
500 000 kr
- b. Nyplantering av buskar
175 000 kr

2. Nyanläggning trädgård

- a. Planteringsgropar och -rabatter
100 000 kr

3. Gata och P-platsere

- a. Omläggning av gatu- och kantsten
225 000 kr
- b. P-platser
275 000 kr

4. Stamrenoveringsåtgärder

300 000 kr

5. OVK – obligatorisk ventilationskontroll

- a. Besiktningkostnader och åtgärder i anledning därav
480 000 kr

6. Utbyte av portar vid entréer

470 000 kr

SUMMA INVESTERINGAR 2 500 000 KR

Kommentar: Domstolsbehandlingen av bostadsrättsföreningens stämning av den trädgårdsfirma, som utfört felaktig beskärning och skötsel av våra gamla träd, är ännu inte avslutad.

Styrelsens strategi

Bostadsrättsföreningen Spårets byggnader börjar nu komma upp i den aktningsvärda åldern av 40 år. Styrelsens strategi är därför att se över och prioritera vad som behöver göras i tid innan kostnaderna på grund av eftersatt underhåll blir oöverstigliga.

Inom bostadsbeståndet finns t ex armatur som är ursprunglig. Denna armatur drar mycket el eftersom de lyser för jämnan, och måste naturligtvis åtgärdas på ett sådant sätt att vi minskar elförbrukningen. Med tanke på de ökande elpriser och elskatter har denna åtgärd hög prioritet.

Likaså är de flesta portarna, som inte är massiva utan klädda med ett ytterskikt av laminat, både skeva och vinda, vilket innebär inläckage av kall luft och också bidrar till ökade elkostnader. Under vintern driver det dessutom in snö och halkrisk uppstår.

Våra ålderdomliga lekplatser blir sannolikt inte helt godkända vid en besiktning. Lekplatserna måste iordningställas på ett godtagbart sätt.

Upprustningen av den yttre miljön måste fullföljas, så att var och en får tillgång till en uteplats på sin gård.

Styrelsen kommer därför under de närmaste åren att prioritera och färdigställa dessa underhållsarbeten innan man därefter återupptar stamreoveringen.

Styrelsen har också att ta hänsyn till att föreningen under år 2004 kommer att behöva betala ca 500.000 kr i inkomstskatt. Detta beror på att bostadsrättsföreningen idag är alltför lågt belånad, med låga räntekostnader som följd, sett i förhållande till ett relativt högt taxeringsvärde.

Det därför viktigt att styrelsen återkommer med förslag på investeringsåtgärder, som är lämpliga både ur finansiell synpunkt och av skatteskal, men som samtidigt innebär ett höjt förädlingsvärde för den enskilde medlemmen.

Årsavgifterna

Årsavgifterna - i genomsnitt 490 kr/ kvm - har varit oförändrade under 1998, 1999, 2000 och 2001. Avgifterna höjdes med 5 % för 2002 (sedan 1997 hade konsumentprisindex stigit med 5,7%).

För 2003 gjordes ingen höjning på 5% , vilket vi hade föraviserat i Förvaltningsberättelsen för 2001. Utan vi hoppade över ett år p.g.a. att stambytet ligger något år längre fram i tiden.

Löner och arvoden

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalats med 161.680 respektive 14.350 kronor. Lön till vicevärd 60.000 kronor. Övriga arvoden har uppgått till 7.980 kronor. Beloppen är angivna exkl. arbetsgivaravgift.

Beläning

Föreningens fastighetslån, som vid årsskiftet var 13,5 miljoner kr, eller cirka 666 kr/kvm. Utslaget på 259 lägenheter blir det cirka 52.000 kr per lägenhet.

Det motsvarar för en lägenhet på 100 kvm cirka 66.600 kr.

Som jämförelse kan nämnas att ett annat område i Åkersberga, med hus byggda för ett tiotal år sedan, har lån på cirka 750.000 kr per lägenhet.

Framtiden

Vi diskuterar med kommunen om att byta vår mark vid Järnvägsparken mot den mark vi arrenderar och där vi har de inhägnade p-platserna. Är ännu inte avklarade och fortsätter under 2003.

Kommunen kommer att under de närmaste åren iordningställa Järnvägsparken. Man kommer att satsa på att göra en grön oas i Åkersberga. Boulebana, gångvägar parkbänkar och belysning är redan iordningställd enligt förslaget.

Vi diskuterar med kommunen, Vårdbo och HSB Täby/Roslagen om vi kan medverka till att ordna med grannsamverkan/ ordna olika sammankomster.

Föreningen fortsätter att få till stånd ett fungerande avtal med Bredbandsbolaget.

Vi kommer att iordningställa lekplatserna enligt EU-standard (de är ej godkända idag)
Likaså fortsätter vi med den yttre miljön på våra gårdar och grönområden.

Se under rubriken underhåll vad vi genomför under 2003
Brf. Spåret ligger mycket centralt och får ett ökat värde när de nya bostäderna längs kanalen blir färdigställda under år 2004. Även den nya gästhamnen kommer att bidra till en attraktiv miljö.

Stambytet

Styrelsen har påbörjat arbetet med förberedelserna för stambytet i kök & badrum. Alla uppgifter är fortfarande preliminära, men så mycket är klart att ytterligare ökning av avgifterna kommer att vara ofrånkomliga.

Genom att avgifterna successivt höjs i god tid räknar styrelsen med att när stambytet sker kan detta finansieras utan att avgifterna då behöver höjas väsentligt.

Styrelsen har i sina beräkningar antagit att avgifterna höjs med fem procent om året och att inflationen (kostnaderna i övrigt för föreningen) blir tre procent om året.

Stambytet kan således komma att kosta runt 30 milj kr.

Den årliga räntekostnaden härför kommer att bli någonstans i intervallet 1,8 – 2,4 milj.kr, beroende på ränteläget (6-8%) när stambytet sker.

Om stambytet skulle ske år 2005, till en kostnad av 30 milj kr och till en låneränta av sex procent, skulle det då troligen inte behövas någon ytterligare avgiftshöjning, utöver de som gjorts fram till dess (5 % per år).

Det är aldrig roligt med avgiftshöjningar, men å andra sidan får vi faktiskt ut något påtagligt positivt av stambytet, nämligen dels nya badrum vilket är en standardhöjning och dels att vi kan räkna med att värdet på lägenheterna går upp. Köparna är villiga att betala mer både därför att badrummen är snyggare och för att den ovisshet som alltid är förknippad med ett kommande stambyte då är borta.

Räkneexempel

Räkneex. På höjning med 5 procent per år och vi har räknat på en avgift som är 3.000kr per mån.

År 2002	avgift 3.000 kr x 5%	= 150 kr	ny avgift 3.150 kr/mån
År 2003	ingen avgiftshöjning		
År 2004	avgift 3.150 kr x 5%	= 158 kr	ny avgift 3.308 kr/mån
År 2005	avgift 3.308 kr x 5%	= 165 kr	ny avgift 3.473 kr/mån
År 2006	avgift 3.473 kr x 5%	= 174 kr	ny avgift 3.647 kr/mån

Ekonomisk ställning och resultat

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 106.335.159.000 kronor för år 2002, varav byggnader 74.982.000 kronor och mark 31.353.000 kronor.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till behandling av årets vinst

Årets resultat	565 490 kr
Dispositionsfond	3 605 560 kr

Styrelsen föreslår att årets vinst, 565 490 kr, överförs till dispositionsfonden.

Resultaträkning (kr)		2002-01-01 2002-12-31	2001-01-01 2001-12-31
Nettoomsättning	Not 2	10 604 039	10 082 606
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 3	-6 061 541	-5 538 291
Underhåll	Not 4	-1 881 786	-1 981 449
Fastighetsskatt		-549 361	-480 440
Avskrivningar	Not 5	-840 333	-828 083
Bruttoresultat		1 271 018	1 254 343
Rörelseresultat		1 271 018	1 254 343
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		175 242	144 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-880 770	-939 070
		-705 528	-794 568
Resultat efter finansiella poster		565 490	459 775
Årets resultat		565 490	459 775

Balansräkning (kr)		2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5	20 193 928	20 427 915
Ombyggnader	Not 5	6 297 128	6 413 474
		26 491 056	26 841 389
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar HSB		500	500
Fordran Graninge		210 000	210 000
		210 500	210 500
Summa anläggningstillgångar		26 701 556	27 051 889
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 524	2 166
Övriga fordringar	Not 6	110 318	124 403
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	Not 7	500 696	380 460
		616 538	507 029
Kortfristiga placeringar	Not 8	200 000	1 700 000
		200 000	1 700 000
Kassa och bank	Not 9	4 078 836	2 869 727
Summa omsättningstillgångar		4 895 374	5 076 756
Summa tillgångar		31 596 930	32 128 645

Balansräkning (kr)		2002-12-31	2001-12-31
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		-3 732 700	-3 732 700
		-3 732 700	-3 732 700
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfonden		-3 605 560	-3 145 785
Årets resultat		-565 490	-459 775
		-4 171 050	-3 605 560
Summa eget kapital	Not 10	-7 903 750	-7 338 260
<u>Avsättningar</u>			
Fond för yttre underhåll		-6 850 603	-8 180 065
Fond för inre underhåll	Not 11	-589 318	-579 351
		-7 439 921	-8 759 416
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	-13 485 000	-13 897 500
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	-370 000	-370 000
Leverantörsskulder		-849 161	-622 309
Övriga skulder		-5 391	-3 142
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 13	-1 543 707	-1 138 018
		-2 768 259	-2 133 469
Summa skulder och eget kapital		-31 596 930	-32 128 645
Ställda panter	Not 14	36 095 400	33 694 700
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA

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.

Övriga anläggningstillgångar enligt plan.

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 till förtroendevalda

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Styrelsearvode	175 000	175 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	7 500	5 000
Sociala kostnader	51 100	50 076
Summa	233 600	230 076

Anställda

Löner och ersättningar	65 635	64 095
Sociala kostnader	21 541	21 035
Summa	87 176	85 130

Not 2	Nettoomsättning	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Årsavgifter bostäder	9 823 893	9 345 846
	Hyror	877 037	848 013
	Övriga intäkter	46 439	973
	Brutto	10 747 369	10 194 832
	Hyresbortfall garage, p-platser	-78 163	-41 444
	Summa	10 604 039	10 082 606

Not 3	Drift	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Fastighetsskötsel	-492 153	-493 606
	Bränsle, uppvärmning	-2 202 039	-2 231 687
	Elavgifter	-352 721	-314 704
	Vatten och avlopp	-690 099	-680 404
	Renhållning, sotning	-317 966	-311 170
	Städning, snöröjning	-246 465	-186 874
	Löner och arvoden	-76 385	-65 775
	Sociala avgifter	-67 466	-51 334
	Info., utbildning, resekostn o. fritidsverks.	-5 844	-12 000
	Förbrukningsmateriel	-17 317	-20 491
	Tele, porto	-16 471	-12 520
	Kabel TV	-440 356	-376 904
	Försäkringar, skador, bevakning	-231 738	-182 550
	Övriga administrativa kostnader	-56 330	-89 987
	Förvaltningsarvoden	-438 977	-440 675
	Vägföreningen	-260 559	-60 848
	Medlemsavgifter och medlemskostnader	-43 850	0
	Övriga kostnader	-104 805	-6 762
	Summa	-6 061 541	-5 538 291

Not 4	Underhåll	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Underhåll	-781 786	-981 449
	Underhåll - periodiskt	-2 429 462	-173 363
	Disponerat ur fond för yttre underhåll	2 429 462	173 363
	Avsättning till fond för yttre underhåll	-1 100 000	-1 000 000
	Summa	-1 881 786	-1 981 449

Not 5	Materiella anläggningar	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Ingående anskaffningsvärden	25 321 000	25 321 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 321 000	25 321 000
	Ingående avskrivningar	-4 893 085	-4 659 098
	Årets avskrivningar	-233 987	-233 987
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 127 072	-4 893 085
	Utgående planenligt restvärde	20 193 928	20 427 915
	varav byggnader	18 271 663	18 505 650
	varav mark	1 922 265	1 922 265
	<u>Ombyggnader</u>		
	Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	14 621 876	14 621 876
	Årets investeringar	490 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 111 876	14 621 876
	Ingående avskrivningar	-8 208 402	-7 614 306
	Årets avskrivningar	-606 346	-594 096
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 814 748	-8 208 402
	Utgående planenligt restvärde	6 297 128	6 413 474

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 106 335 000 kr.

	Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
	Bostäder/hyreshus	72 420 000	30 388 000	102 808 000
	Lokaler	2 562 000	965 000	3 527 000
		74 982 000	31 353 000	106 335 000

Not 6	Övriga fordringar	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Skattefordringar	107 318	121 403
	Handkassa	3 000	3 000
	Summa	110 318	124 403
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Förutbetald försäkring	265 384	200 776
	Upplupen ränteintäkt	28 472	29 945
	Övriga förutbetalda kostnader	206 840	149 739
	Summa	500 696	380 460

Not 8	Kortfristiga placeringar			<u>2002</u>	<u>2001</u>	
	Kapitalmarknadsreverser					
	HSB Bank			0	1 000 000	
	Premieobligationer			200 000	700 000	
	Summa			<u>200 000</u>	<u>1 700 000</u>	
Not 9	Kassa och bank			<u>2002</u>	<u>2001</u>	
	HSB i avräkning			176 689	93 355	
	Skattekontot			3 159	-10 026	
	Bankkonton			3 898 988	2 786 398	
	Summa			<u>4 078 836</u>	<u>2 869 727</u>	
Not 10	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl.	Avg. Disp.	Fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	3 732 700		0	3 145 785	459 775
	Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			0	459 775	-459 775
	Årets resultat			0		565 490
	Belopp vid årets slut	3 732 700		0	3 605 560	565 490
Not 11	Fond för inre underhåll			<u>2002</u>	<u>2001</u>	
	Ingående balans			579 351	550 584	
	Uttag under året			-55 200	-42 015	
	Utgående balans			<u>589 318</u>	<u>579 351</u>	
	Förändring			<u>9 967</u>	<u>28 767</u>	
Not 12	Skulder till kreditinstitut			<u>2002</u>	<u>2001</u>	
	Långgivare	Ränta	Andel	Löptid		
	Nordea	7,00%	21%	2004-06-15	-2 900 000	-3 100 000
	Nordea	6,25%	36%	2008-02-11	-5 005 000	-5 142 500
	Nordea	5,70%	5%	2007-07-10	-750 000	-750 000
	Nordea	6,00%	22%	2008-11-05	-3 020 000	-3 095 000
	Nordea	5,65%	16%	2005-03-01	-2 180 000	-2 180 000
	Summa		100%		<u>-13 855 000</u>	<u>-14 267 500</u>
	Kortfristig skuld				370 000	370 000
	Summa				<u>-13 485 000</u>	<u>-13 897 500</u>


Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas amorteringen för kommande verksamhetsår som kortfristig skuld.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	-774 151	-730 815
	Övriga upplupna kostnader	-769 556	-407 203
	Summa	<u>-1 543 707</u>	<u>-1 138 018</u>


Not 14	Ställda panter	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	Uttagna pantbrev	36 095 400	33 694 700
	Varav pantbrev i eget förvar	0	0
	Summa	<u>36 095 400</u>	<u>33 694 700</u>

Säkerhet för långfristig skuld till långivare


Åkersberga 2003-05-03



Karin Wallin



Lars Sandberg



Ingrid Roslund



Rolf Englund



Martin Klingström



Karin Costello

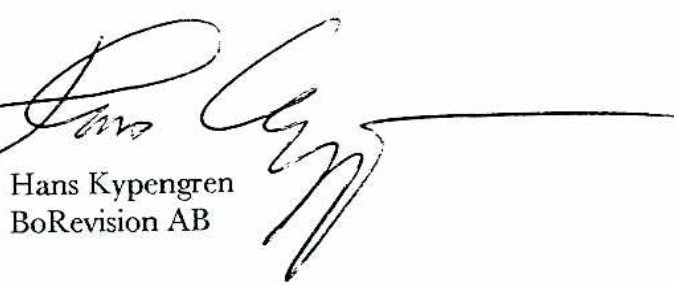


Ulf Wahlberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2003 - 05 - 06



Marcelo Berglund
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Spåret i Åkersberga.

Organisationsnummer 716000-0449

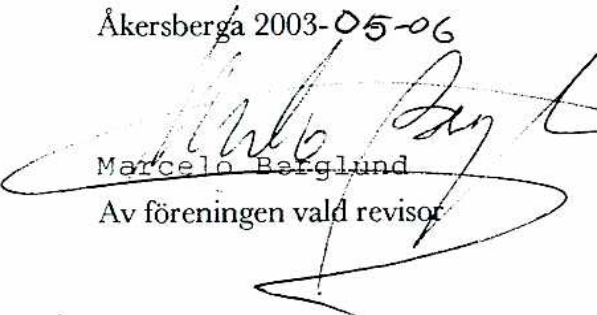
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs Brf Spåret i Åkersberga för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

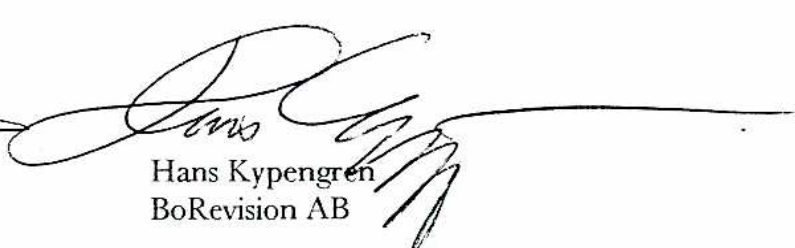
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information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

Åkersberga 2003-05-06


Marcelo Berglund
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB

ordlista

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna.

Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNING

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat)

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda

behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.