

# HSB BRF. SPEGELN I TÄBY ÅRSREDOVISNING 2013



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**SPEGELN**  
SPEGELN

# 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 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 skall 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, ränteeftergifter 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, fasthetslån 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. fasthetslån.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörs- skulder.

## **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan skall årligen 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 fonden för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

## **STÄLLDA PANTER**

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

## **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisats som kort eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser enligt 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.

## **SOLIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina långfristiga skulder. Soliditeten erhålls genom att jämföra summan av eget kapital och yttre fond med summa tillgångar. Riktvärde för soliditeten är minst 15%.



Org Nr: 716419-9544

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

## Föreningens verksamhet

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Spegeln 22, 26 och 27, tillsammans 39 598 m<sup>2</sup>, vilka bebyggdes år 1989/1990 med 13 bostadshus, Palmhuset, 11 garagelängor, 4 cykelrum och en panncentral med tekniska utrymmen. Garagen innehåller totalt 116 garageplatser dessutom finns 71 parkeringsplatser varav 54 hyrs ut medan 17 används som gästparkering.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 207 063 (138 095) tkr varav markvärdet är 79 063 (41 063) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2013-05-20. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen och förvaltarna Urban Bladin och Lars Svingdahl från Storholmen. Inga väsentliga brister framkom vid besiktningen.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 176 lägenheter varav 8 lägenheter ägs av Täby kommun för dess verksamhet (Blomstergården och Aleris boende).

Den totala bostadsytan är 13 908 m<sup>2</sup> samt uthyrda lokaler 366 m<sup>2</sup> (Daghemmet Sentio 266 m<sup>2</sup> och HSB Mark och trädgård 100 m<sup>2</sup>).

Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 18 (17) överlåtit, 4 överlåtelser som gåva mellan makar och sambor, arv och liknande tillkommer. Genomsnittligt försäljningspris per m<sup>2</sup> var 12 314 kr (11 362).

De 168 medlemslägenheterna fördelas enligt följande:

Rum	1,5	2	2	3	3	3	3,5	3,5	4,5	4,5
Yta m <sup>2</sup>	58	65	67	77	80	82	97	112	117	120
Antal	12	44	23	4	45	6	10	5	11	8

Lägenheterna är anslutna till kabel-TV via Com Hem (basutbudet ingår i avgiften) och har Internetanslutning via Bredbandsbolaget (Bredband 100 samt den fasta avgiften för IP-telefoni ingår i avgiften). I avgiften ingår även det bostadsrättstillägg som boende behöver förutom vanlig hemförsäkring samt medlemsavgiften i HSB Stockholm.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-07. På stämman deltog 19 medlemmar med rösträtt samt 1 medlem genom fullmakt.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 215 medlemmar varav Täby kommun utgör 8 medlemmar.

## **Förtroendevalda (sedan föregående stämma)**

### ***Styrelse samt suppleanter***

#### **Ordinarie ledamöter**

Ken Larsson	ordförande
Roland Edström	vice ordförande
Ulf Hassgård	sekreterare
Carina Westerlund	
Erik Roos	
Kirill Mikhallovski	
Mats Swensson	
Bruno Reinfeldt	utsedd av HSB Stockholm

#### **Suppleanter**

Lars Lindström	utsedd av HSB Stockholm
----------------	-------------------------

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2014 för ledamöterna Roland Edström, Ulf Hassgård, Carina Westerlund och Mats Swenson. Sedan stämman 2012 utses inte några suppleanter.

Föreningens firma har tecknats av Ken Larsson, Roland Edström, Carina Westerlund och Ulf Hassgård, två i förening

#### **Revisor**

Revisorsuppdraget har innehafts av Irfan Vidimlic med Johan Wegin som suppleant samt Tomas Randér, extern revisor.

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Ulrika Lindström, Tove Holtmark Wegin och Sara Olsson med Ulrika Lindström som ordförande.

#### **Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2013, distrikt Nordost mm**

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma har varit Ken Larsson, som även är ordförande i distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost (Danderyd, Täby, Vallentuna och Åkersberga), samt Ulf Hassgård, som är sekreterare för distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost, och Roland Edström. Av distriktet utsedda ombud till HSB Stockholms föreningsstämma har Spegeln representerats av Ken Larsson och Ulf Hassgård. Ken Larsson är av HSB Stockholms föreningsstämma utsedd till medlem i HSB Stockholms kommunikationsutskott. HSB Stockholm har representerats av Ken Larsson som delegat vid HSB Riksföreningens förbundsstämma i maj 2013

#### **Sammanträden och möten**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningen genomförde ett informationsmöte den 2013-12-09 då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2014 och planerade underhållsåtgärder för 2014.

## **Förvaltning och fastighetsskötsel**

#### **Ekonomisk förvaltning**

HSB Stockholm har under 2013 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 185 316 kr (169 631).

## Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har under 2013 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Lars Svingdahl. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 132 000 kr (163 500).

## Fastighetsskötsel

Storholmen Förvaltning AB har under 2013 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Mikael Johansson. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 145 200 kr (235 248).

## Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 390 166 kr (356 400).

## Miljöarbete

Föreningen installerade 2006 bergvärme för varmvatten- och värmeproduktion. Förutom en stor initial besparing ekonomiskt har detta även inneburit en reducering av miljöpåverkan jämfört med tidigare produktion med enbart en elpanna. Efter att vi under 2010 drabbats av flera och allvarliga stopp i anläggningen, påbörjades ett arbete med reparation och ombyggnad för att uppnå högre driftsäkerhet och bättre ekonomi. Problemen med anläggningen fortsatte under 2012 med reparationer av läckor, varför ett flertal förslag på åtgärder för en varaktig reparation inhämtades. Efter genomgång av de olika alternativen föreslog styrelsen till en extrastämma att anläggningen skulle avyttras och att föreningen köper värme från köparen, vilket också skedde 2013.

Under 2008 installerades en anläggning för enhetsmätning av el. En funktion för medlemmarna att själva löpande kunna läsa av sin elförbrukning.

Under 2013 har medlemmarna erbjudits att delta i kommunens matavfallsinsamling för hushåll. Ett trettiotal boende har hittills anmält sig till insamlingen.

## Ekonomi

### Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	15 632	15 217	15 183	15 318	15 778
Resultat före avskrivningar tkr	7 170	7 417	7 507	6 275	8 197
Rörelseresultat tkr	5 370	5 299	4 158	4 158	6 079
Resultat efter finansiella poster tkr	616	83	318	523	1 325
Balansomslutning tkr	156 286	159 409	161 798	165 138	167 243
Soliditet	15%	14 %	14 %	14 %	13 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m <sup>2</sup>	985	956	956	967	991
Låneskuld, kr per m <sup>2</sup>	9 455	9 615	9 776	9 955	10 254
Driftkostnader, kr per m <sup>2</sup>	480	454	508	554	442
Planerat underhåll, kr per m <sup>2</sup>	12	83	22	74	84
Fastighetsskatt, kr per m <sup>2</sup>	21	22	21	21	17
Avskrivningar, kr per m <sup>2</sup>	129	152	152	152	152
Räntekostnader, kr per m <sup>2</sup>	342	375	365	262	343

## Väsentliga händelser under året

### Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 4% per den 1 april 2013.

## **Bergvärmeanläggningen**

Bergvärmeinstallationen slutfördes under mars 2006. Under 2012 innebar detta en besparing i elförbrukning med 635 000 k/Wh i jämförelse med förbrukningen året före installationen. På grund av flera driftavbrott och felkonstruktion har besparingen succesivt avklingat under de senaste åren och driftkostnaderna är nu nästan tillbaka i nivå före installationen. Dessutom tillkommer kostnader för reparationer. Avkastning på installationen efter avskrivning och räntekostnader samt reparationer blev därför negativt för 2012. Under 2013 intensifierades arbetet med att få till stånd en mer varaktig lösning, detta utmynnade i ett avtal med Eco2 Energy, som under sommaren 2013 övertog den befintliga anläggningen samt tilläggsinvestering för ombyggnad av anläggning. Ombyggnaden har berört i stort sett hela den befintliga anläggningen, 10 nya borrhål, renovering av befintliga borrhål, anordning för återladdning av berget under den varma delen av året, nytt styrsystem och ny VVS installation. Det återstår fortfarande några justeringar och mindre ombyggnader för mer effektiv produktion. Föreningen betalar enligt detta avtal för den värme vi förbrukar samt den kapitalkostnad som är förenad med ombyggnaden. Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter bostadsyta under 2013 slutade på ca 117 kr (119), beräknad kostnad utan bergvärme ca 180 kr per kvadratmeter.

## **Upphandlingar och nya avtal**

Föreningen bevakar kontinuerligt avtalen med våra entreprenörer avseende kvalitén på utfört arbete visavi kostnaden. Jämförelse med andra bostadsföreningar görs också. Uppsägning av avtal sker inom stipulerad tid före avtalets utgång. Vid förnyad upphandling begärs en ny offert från den befintliga entreprenören samt från ytterligare ett antal andra entreprenörer. Under 2013 genomfördes ny upphandling av markskötsel och sköts den även fortsättningsvis av HSB Mark & Trädgård. I december 2012 träffades ett femårigt avtal med Eco2 Energi Värme AB om leverans av värme från och med sommaren 2013. I samband med detta såldes bergvärmeanläggningen till nämnda bolag.

## **Periodiskt underhåll**

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som efter en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts 2013-05-20.

## **Övrigt**

Föreningen har ett avropsavtal med Vattenfall där vi löpande erhåller uppdaterad prisinformation och låser priset mot avropsavtal med en andel per period, andelarna som kan låsas är 25 %, 50 %, 75 % och 100 %, perioderna som kan låsas är från ett till fyra kvartal. 100% måste vara avropade före en periods påbörjan. För nätavgifter har Fortum genomfört en omläggning av taxekonstruktionen, vilket medfört att det sänkta elpriset äts upp av höjda nätavgifter.

Föreningen för en konstant dialog med långivare för att ständigt bevaka de villkor som är möjliga att uppnå på utestående lån. Detta innebär minst två till tre möten per år med banken där olika alternativ ventileras utifrån den allmänna strategin att lånen skall fördelas på olika löptider för att inte en alltför stor del av lånen skall behöva skrivas om vid ogynnsamma räntenivåer, samt att så långt det är möjligt, huvuddelen av amorteringen skall ske på de lån som har högst ränta.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Avgifter och hyror**

Det finns behov av att förbättra likviditeten och minska det balanserade underskottet. Utvecklingen på räntemarknaden har under året varit avvaktande. Tre lån skall under 2014 bindas på nytt och med nuvarande trend kommer detta att medföra något minskade räntekostnader. Sammantaget har budgeten för 2014 ett överskott.

### **Periodiskt underhåll**

Under 2014 planeras följande periodiska underhåll

- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)-besiktning
- Eventuella åtgärder som identifieras i samband med denna och underhållsbesiktningen

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2014.

### **Ekonomisk utveckling**

I den budget som fastställts för 2014 finns ett överskott, vilket behövs för att banta ner det ansamlade negativa resultatet. Kostsamma underhållsåtgärder på längre sikt omfattar bland annat fasadrenovering, renovering av yttertak, hissar, luftbehandling mm. Detta innebär att det finns behov att avsätta i genomsnitt ca 1 000 000 kr årligen till fonden för yttre underhåll. Kostnaderna för avfall, el och VA har stabiliserats det senaste året vilket är positivt. Föreningen har dessutom ett fortsatt stort behov av att stärka likviditeten men sammantaget är bedömningen försiktigt optimistisk om föreningens ekonomiska utveckling för perioden 2014 till 2019.

### **Prisutveckling**

Under perioden januari-februari 2014 har endast en lägenhet överlåtit, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utvecklingen under året. De enstaka affärer som är på gång tyder dock på en fortsatt uppgång.

### **Ekonomiska mål på 5 års sikt**

För perioden 2014 till 2019 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2014 och prognos för 2015 till 2019. Prognosen baseras på att räntorna går upp något under perioden så att föreningen har en snittränta på ca 3,8 % från 2015, att de taxebundna kostnaderna ökas med ca 2-3 % årligen och att avgiften är oförändrad under perioden.

- Likviditet något förbättrad under perioden
- Lån under 110 Mkr år 2020
- Balanserat resultat positivt 2020



## Förslag till resultatdisposition

### ***Stämman har att ta ställning till:***

Balanserat resultat	- 9 896 224
Årets resultat	<u>616 655</u>
	- 9 279 569

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 173 372
Överföring till fond för yttre underhåll	1 200 000
Balanserat resultat	<u>- 10 306 197</u>
	- 9 279 569

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av fonden för yttre underhåll:

Ingående behållning	3 478 474
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 173 372
Överföring till fond för yttre underhåll	1 200 000
Utgående behållning	4 505 102

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>15 632 443</b>	<b>15 217 278</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-6 686 030	-6 323 537
Planerat underhåll		-173 372	-1 165 527
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-293 590	-311 190
Avskrivningar	Not 3	-1 799 997	-2 117 225
Summa fastighetskostnader		<u>-8 952 989</u>	<u>-9 917 479</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6 679 454</b>	<b>5 299 799</b>
Jämförelsestörande poster	Not 4	-1 309 194	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 370 260</b>	<b>5 299 799</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 864	10 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4 758 469	-5 226 841
Summa finansiella poster		<u>-4 753 605</u>	<u>-5 216 615</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>616 655</b>	<b>83 184</b>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 144 632 821 146 242 012

Mark och markanläggningar

Not 8 11 190 000 11 190 000

155 822 821 157 432 012*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

155 823 321 157 432 512**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 093 20 119

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 262 054 1 113 819

Övriga fordringar

Not 10 10 076 992

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 179 328 242 372

1 454 550 1 377 302

Kassa och bank

Not 12 107 282 598 869

Summa omsättningstillgångar

1 561 832 1 976 171**Summa tillgångar****157 385 153 159 408 683**

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 224 933	29 224 933
Underhållsfond		3 478 474	3 644 001
		<u>32 703 407</u>	<u>32 868 934</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 896 224	-10 144 935
Årets resultat		616 655	83 184
		<u>-9 279 569</u>	<u>-10 061 751</u>
Summa eget kapital		<u>23 423 838</u>	<u>22 807 183</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	131 503 360	133 736 180
Leverantörsskulder		431 669	655 229
Skatteskulder		0	13 022
Fond för inre underhåll		168 020	187 976
Övriga skulder	Not 15	85 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 773 267	2 009 093
Summa skulder		<u>133 961 315</u>	<u>136 601 500</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>157 385 153</b>	<b>159 408 683</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		157 400 000	157 400 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		157 400 000	157 400 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	616 655	83 184
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 799 997	2 117 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 416 652</u>	<u>2 200 409</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 987	208 151
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-407 364</u>	<u>-240 489</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 080 274</u>	<u>2 168 071</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-190 806</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-190 806</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 232 820</u>	<u>-2 232 820</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 232 820</u>	<u>-2 232 820</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-343 352</b>	<b>-64 749</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 712 688</b>	<b>1 777 437</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 369 336</b>	<b>1 712 688</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker med en fast rak avskrivning grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning enligt plan under en period av 5 till 10 år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	104 354	85 600
Valberedning	8 900	5 000
Sociala kostnader	33 710	26 312
Utbildning	0	1 250
	<hr/> 146 964	<hr/> 118 162
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	3 560	3 000
<b>Totalt</b>	<hr/> <b>150 524</b>	<hr/> <b>121 162</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	13 707 978	13 318 503
Hyror	1 000 413	993 279
El, enhetsmätning	875 958	859 739
Övriga intäkter	48 094	45 757
Bruttoomsättning	<u>15 632 443</u>	<u>15 217 278</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	150 524	121 162
Fastighetskötsel och lokalvård	1 172 049	979 930
Reparationer	803 293	702 882
El	1 168 045	1 207 016
Uppvärmning	1 609 665	1 661 617
Vatten	472 414	361 791
Sophämtning	231 664	229 679
Fastighetsförsäkring	123 903	123 269
Kabel-TV	102 364	108 937
Övriga avgifter	289 260	291 868
Förvaltningsarvoden	336 137	375 214
Övriga driftskostnader	<u>226 712</u>	<u>160 172</u>
	<b>6 686 030</b>	<b>6 323 537</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader	1 500 000	1 500 000
Om- och tillbyggnad	299 997	617 225
	<u>1 799 997</u>	<u>2 117 225</u>
<b>Not 4</b>	<b>Jämförelsestörande poster</b>	
Värmeanläggning till Eco2	1 309 194	0
	<u>1 309 194</u>	<u>0</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 101	2 456
Ränteintäkter skattekonto	75	10
Övriga ränteintäkter	3 688	7 760
	<u>4 864</u>	<u>10 226</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	4 757 240	5 226 794
Övriga räntekostnader	1 229	47
	<u>4 758 469</u>	<u>5 226 841</u>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	167 250 685	167 250 685			
Avyttringar/utrangeringar	-4 363 963	0			
Årets investeringar	1 500 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 386 722	167 250 685			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 008 673	-18 891 448			
Årets avskrivningar	-1 799 997	-2 117 225			
Avyttringar/utrangeringar	3 054 769	0			
Utgående avskrivningar	-19 753 901	-21 008 673			
<b>Bokfört värde</b>	<b>144 632 821</b>	<b>146 242 012</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Byggnader	128 000 000	97 032 000			
Mark	79 063 000	41 063 000			
	207 063 000	138 095 000			
<b>Not 8 Mark och markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 190 000	11 190 000			
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 190 000</b>	<b>11 190 000</b>			
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	9 009	0			
Skattekonto	1 067	992			
	10 076	992			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
HSB Stockholm	7 994	95 344			
Trygg-Hansa	10 334	10 334			
ComHem	26 148	25 585			
Bredbandsbolaget	69 619	69 559			
Avloppsteknik	25 120	24 948			
HomeSolutions	14 914	14 914			
QT Systems	1 688	1 688			
Securitas	8 820	0			
HSB Städ	14 691	0			
	179 328	242 372			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handkassa	2 624	2 624			
Swedbank	104 658	596 245			
	107 282	598 869			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	3 644 001	-10 144 935	83 184
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-165 527	248 711	-83 184
Årets resultat					616 655
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>29 224 933</b>	<b>0</b>	<b>3 478 474</b>	<b>-9 896 224</b>	<b>616 655</b>





## HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

## Noter

2013-12-31

2012-12-31

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstüt	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755722267	3,44%	2016-04-25	7 250 000	500 000
Swedbank hypotek	2752107116	2,75%	2014-03-03	19 610 000	0
Swedbank hypotek	2752107132	4,58%	2017-06-27	14 910 000	2 000 000
Swedbank hypotek	2752107165	3,38%	2014-05-23	19 994 000	600 000
Swedbank hypotek	2757719949	3,08%	2016-11-25	30 750 000	0
Swedbank hypotek	2851588547	3,88%	2014-05-09	20 000 000	0
Swedbank hypotek	2852060090	3,31%	2015-10-26	17 639 360	332 820
Swedbank hypotek	2853577522	3,09%	2014-02-28	1 350 000	300 000
				<b>131 503 360</b>	<b>3 732 820</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

127 770 540

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

112 839 260

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	85 000	0
	<b>85 000</b>	<b>0</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	456 480	542 506
Förutbetalda hyror och avgifter	1 098 587	1 047 632
HSB Stockholm	49 717	15 386
Berendsen	1 698	1 656
Fortum El	35 020	35 645
Fortum Värme	0	68 113
Vattenfall	74 768	295 998
IL Recycling	1 509	1 424
Jurist& Inkasso	1 277	152
Sita	378	378
Cellip	167	203
Stora Wäsby Trädgård	37 302	0
NG Service	5 364	0
Storholmen Förvaltning	11 000	0
	<b>1 773 267</b>	<b>2 009 093</b>

Täby, den

24/3 2014

Bruno Reinfeldt

Carina Westerlund

Erik Roos

Ken Larsson

Kirill Mikhailovski

Mats Swensson

Roland Edström

Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har

24 - 3 - 14

lämnats beträffande denna årsredovisning

Iffan Vidimic

Tomas Rander

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening  
Spegeln i Täby**  
Org.nr 716419-9544

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2013.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2013.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

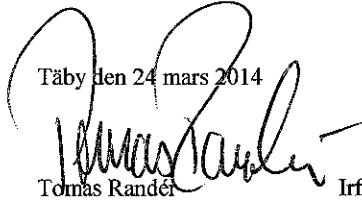
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

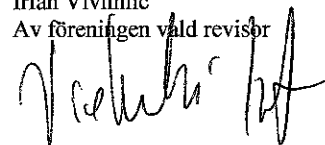
### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 24 mars 2014

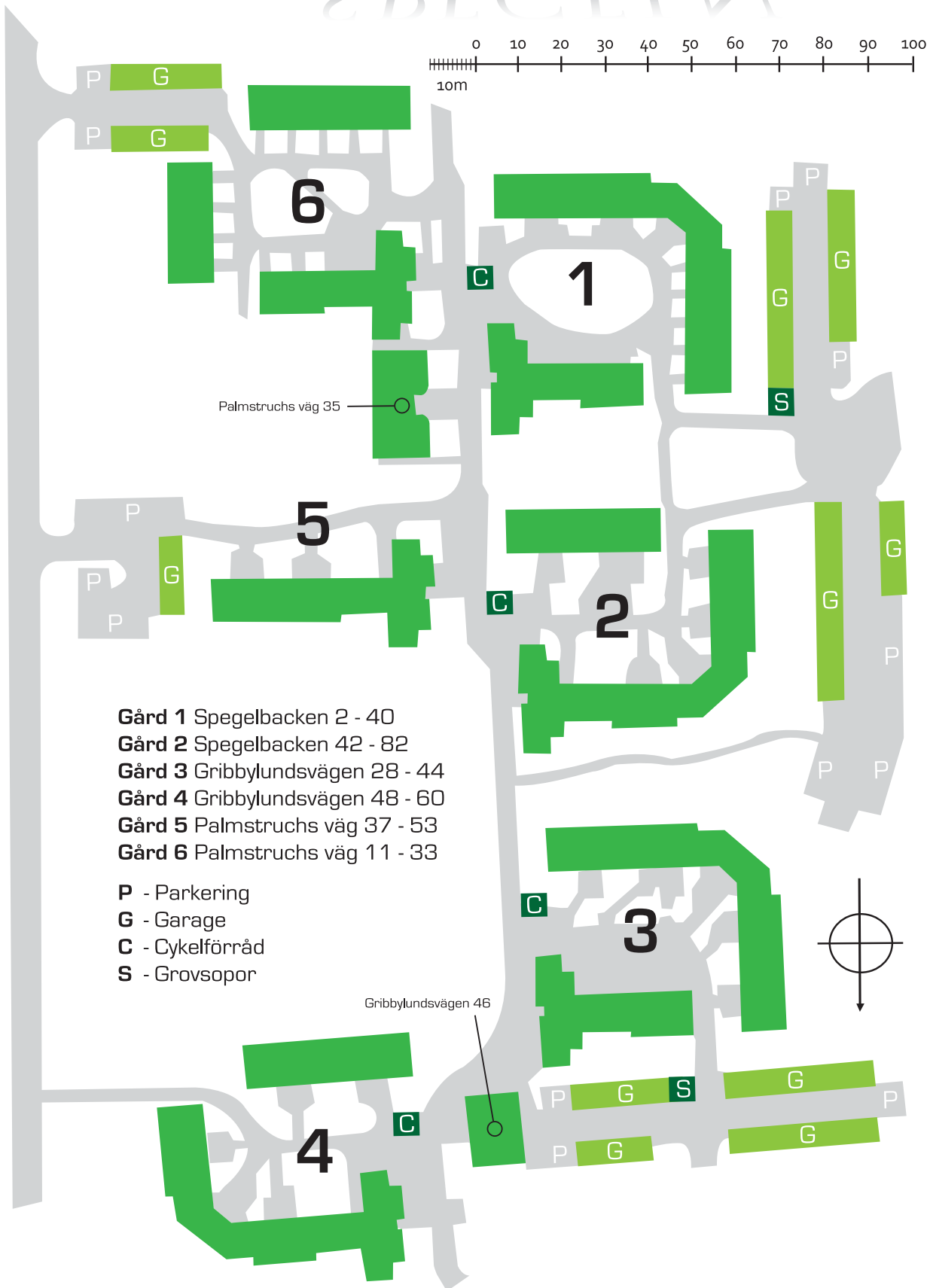
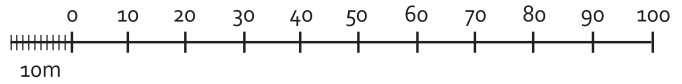
  
Tomas Randén  
Auktoriserad revisor, Far

Irfan Vivimlic  
Av föreningen vald revisor





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**SPEGELN**  
SPEGELN



- Gård 1** Spegelbacken 2 - 40
- Gård 2** Spegelbacken 42 - 82
- Gård 3** Gribbylundsvägen 28 - 44
- Gård 4** Gribbylundsvägen 48 - 60
- Gård 5** Palmstruchs väg 37 - 53
- Gård 6** Palmstruchs väg 11 - 33

- P** - Parkering
- G** - Garage
- C** - Cykelförråd
- S** - Grovsopor



---

HSB BRF. SPEGELN I TÄBY · GRIBBYLUNDSVÄGEN 46 · 187 65 TÄBY  
[WWW.HSB.SE/STOCKHOLM/SPEGELN](http://WWW.HSB.SE/STOCKHOLM/SPEGELN)