



Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single letter 'A' or a similar character.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Spegeln 22, 26 och 27, tillsammans 39 598 m², 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 220 356 (207 063) tkr varav markvärdet är 90 288 (79 063) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-05-12. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen och förvaltaren 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 Private Nursings boende).

Den totala bostadsytan är 13 908 m² samt uthyrda lokaler 360 m² (Förskolan Sentio 260 m² och HSB Mark och trädgård 100 m²).

De 168 medlemslägenheterna fördelas enligt följande:

Rum	1,5	2	2	3	3	3	3,5	3,5	4,5	4,5
Yta m ²	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 2016-06-08. På stämman deltog 37 medlemmar med rösträtt samt 4 medlemmar genom fullmakt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 220 medlemmar, varav Täby kommun utgör 8 medlemmar. Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 11 (13) överlåtits, dessutom 1 (4) överlåtelse genom arv, gåva eller liknande. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 23 705 kr (21 385).



Förtroendevalda (sedan föregående stämma)

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie ledamöter

Ken Larsson	ordförande
Roland Edström	vice ordförande
Ulf Hassgård	sekreterare
Carina Westerlund	
Erik Roos	
Kirill Mikhailovski	
Mats Swensson	
Nils Henström	HSB ledamot

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2017 för ledamöterna Ken Larsson, Erik Roos och Kirill Mikhailovski. Sedan stämman 2012 väljs 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 Ulrika Lindström med Johan Wegin som revisorssuppleant samt Tomas Randér, extern revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marie Sjöström, Anna Uppström och Kristopher Sjöberg med Marie Sjöström som ordförande. Kristopher Sjöberg har avflyttat under året och därför avsagt sig sitt uppdrag.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2016, distrikt Nordost mm

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma har varit Ken Larsson, som även är ordförande för 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 ledamot i HSB Stockholms kommunikationsutskott.

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningen genomförde ett informationsmöte 2016-12-06, då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2017 och planerade underhållsåtgärder för 2017.



Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2016 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 185 148 kr (188 958).

Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har under 2016 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Lars Svingdahl. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 132 001 kr (132 000).

Fastighetsskötsel

Storholmen Förvaltning AB har under 2016 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Per Wängelin. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 145 851 kr (133 100).

Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 403 368 kr (403 752).

Miljöarbete

Föreningen installerade 2006 bergvärme för varmvatten- och värmeproduktion. Efter att flera problem med anläggningens driftsäkerhet uppstått, vilket medfört reparationer av läckor, inhämtades ett flertal förslag på varaktiga åtgärder. Efter genomgång av de olika alternativen föreslog styrelsen till en extrastämma att anläggningen skulle avyttras vilket skedde 2013 och föreningen köper värme från köparen sedan dess.

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	15 723	15 834	15 786	15 632	15 217
Resultat före avskrivningar tkr	6 017	8 293	8 321	7 170	7 417
Rörelseresultat tkr	4 507	6 783	5 611	5 370	5 299
Resultat efter finansiella poster tkr	2 394	3 731	1 611	616	83
Balansomslutning tkr	154 201	155 253	155 247	156 286	159 409
Soliditet	20 %	19 %	16 %	15 %	14 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	995	994	994	985	956
Låneskuld, kr per m ²	8 650	8 924	9 187	9 455	9 615
Driftkostnader, kr per m ²	545	482	482	480	454
Planerat underhåll, kr per m ²	120	39	28	12	83
Fastighetsskatt, kr per m ²	22	21	21	21	22
Avskrivningar, kr per m ²	109	109	130	129	152
Räntekostnader, kr per m ²	153	220	288	342	375
Amortering, kr per m ²	274	262	268	160	160
Sparande (resultat+avskrivningar), kr per m ²	280	376	224	173	158
Resultat, kr per m ²	172	268	116	44	6



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2016.

Uppvärmning

Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter bostadsyta under 2016 slutade på ca 124 kr (107), 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.

Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som efter en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts 2016-05-12.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Målning av väggpartier låghus och panncentral samt lekredskap
- Montering av säkerhetsutrustning tak
- Byte stolparmaturer och armaturer garage
- Underhåll planteringsytor, utemiljö
- Målning garage
- Renovering av uthyrningsdel Panncentralen
- Reparation av asfalt

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.

Föreningen för en konstant dialog med långgivare för att ständigt bevaka de villkor som är möjliga att uppnå på utestående lån. Detta innebär minst två till tre kontakter 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 svagt sjunkande. Tre lån skall under 2017 omsättas och med nuvarande trend kommer detta att medföra minskade räntekostnader. Sammantaget har budgeten för 2017 ett överskott. Avgiften planeras inte att förändras under det innevarande räkenskapsåret.

Periodiskt underhåll

Under 2017 planeras följande periodiska underhåll

- Renovering lekutrustning
- Renovering planteringsytor
- Renovering bastu (avslutad i mars 2017)
- Målning Garage

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2017.

Planerat framtida underhåll

Årlig planerat underhåll enligt plan	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Byggnad, invändigt	31		17	187	390			
Byggnad, utvändigt	271	1 864	5	653	537	404	10	743
Värme och VVS			1 000	225				
El & tele		15		1 410				
Styr & övervakning								
Transport (hissar)								
Utrustning		144		23		237		
Mark	400	400	400	400	980		40	
Övrigt								
Totalt tkr	702	2 423	1 417	2 898	1 907	641	50	743

För de följande 6 åren (2025 – 2030) finns planerat underhåll om totalt ca 22 miljoner. Underhållsplanen uppdateras årligen efter besiktning och åtgärder flyttas i planen efter bedömd återstående livslängd.

Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2017 finns ett överskott, vilket behövs för att minska det ansamlade negativa resultatet. Kotsamma 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 1 800 000 kr årligen till fonden för yttre underhåll. Taxor för avfall och VA samt kostnaden för el har stabiliserats de senaste två åren vilket är positivt. Föreningen har dessutom ett fortsatt behov av att stärka likviditeten. Sammantaget är bedömningen optimistisk om föreningens positiva ekonomiska utveckling för perioden 2017 till 2022.

Resultatprognos för kommande fem år

För de kommande fem åren har styrelsen fastställt följande prognos. Observera att en prognos har mindre säkerhet än en budget, men det ger i alla fall en indikering om den närmaste framtiden.

Resultatet redovisas efter avsättning för yttre underhåll (tkr):

2017: 3 287 **2018:** 3 261 **2019:** 3 159 **2020:** 3 052 **2021:** 2 944 **2022:** 2 836

Om prognosen införlivas kommer den ansamlade förlusten att kunna vändas till vinst 2018.



Likviditetsprognos för kommande fem år

Likviditetsmässigt har styrelsen som mål att likvida medel skall omfatta fonden för yttre underhåll och ca två månaders löpande utbetalningar, enligt prognosen kommer vi att i slutet av perioden ligga något under detta. Skuld till långivare kommer i slutet av perioden, med nuvarande amorteringstakt att vara ca 98 miljoner, eller 7 046/m², vilket är en minskning med ca 1 600/m². Amortering på föreningens lån i den nivå som för närvarande görs räknas som kapitaltillskott från medlemmarna och avräknas från den skattemässiga vinsten vid en eventuell försäljning. Prognos för utgående likviditet: **2017: 5 004 2018: 5 457 2019: 6 786 2020: 6 563 2021: 6 915 2022: 8 421 (tkr)**

Prisutveckling

Under perioden januari-mars 2017 har bara 1 lägenhet överlåtits genom bodelning, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utvecklingen under 2017. De affärer som är under genomförande visar dock på en fortsatt uppgång jämfört med motsvarande period 2016.

Sammanfattning ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2017 till 2022 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2017 och prognos för 2018 till 2022. Prognosen baseras på att räntorna går upp något under slutet av perioden så från en snittränta på ca 1,3 % 2017 kommer den att öka till ca 2,5 % mot slutet av perioden, de taxebundna kostnaderna utvecklas med ca 2-3 % årligen och att avgiften är oförändrad under perioden.

- Likviditet förbättrad under perioden, nästan i balans mot slutet av perioden
- Lån 98 Mkr år 2022
- Balanserat resultat positivt 2018

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl. avgifter			
Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	5 117 966	-9 305 817	3 731 470
Resultatdisposition			1 007 818	2 723 652	-3 731 470
Årets resultat					2 393 907
Belopp vid årets slut	29 224 933	0	6 125 784	-6 582 165	2 393 907



Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 6 582 165
Årets resultat	2 393 907
Reservering till underhållsfond	- 1 762 000
I anspråktagande av underhållsfond	1 671 938
Summa till stämmans förfogande	- 4 278 320

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning (balanserat underskott)	- 4 278 320
--	--------------------

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

Ingående behållning	6 125 784
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 671 938
Överföring till fond för yttre underhåll	1 762 000
Utgående behållning	6 215 846

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 722 765	15 833 728
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 250 197	-7 155 764
Övriga externa kostnader	Not 3	-203 774	-172 571
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-251 883	-212 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 509 816	-1 509 816
Summa rörelsekostnader		-11 215 670	-9 050 567
Rörelseresultat		4 507 096	6 783 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 626	6 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 125 814	-3 057 789
Summa finansiella poster		-2 113 188	-3 051 691
Årets resultat		2 393 907	3 731 470

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	150 093 373	151 603 189
	<u>150 093 373</u>	<u>151 603 189</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>150 093 873</u>	<u>151 603 689</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	336	1 121
Not 9	2 744 128	2 310 155
Not 10	<u>175 686</u>	<u>169 030</u>
	<u>2 920 150</u>	<u>2 480 306</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	186 784	168 973
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 106 935</u>	<u>3 649 279</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>154 200 808</u>	<u>155 252 968</u>
---------------------------	---------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 224 933	29 224 933
Yttre underhållsfond	6 125 784	5 117 966
	<u>35 350 717</u>	<u>34 342 899</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 582 165	-9 305 817
Årets resultat	2 393 907	3 731 470
	<u>-4 188 258</u>	<u>-5 574 347</u>
Summa eget kapital	<u>31 162 459</u>	<u>28 768 552</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>120 304 515</u>	<u>124 120 925</u>
	120 304 515	124 120 925
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	705 085	384 135
Skatteskulder	4 129	0
Övriga skulder	Not 15	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	<u>1 887 135</u>	<u>1 828 240</u>
	2 733 833	2 363 491
Summa skulder	<u>123 038 348</u>	<u>126 484 416</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>154 200 808</u>	<u>155 252 968</u>



**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 393 907	3 731 470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 509 816	1 509 816
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 903 723	5 241 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 581	-7 726
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	370 342	-76 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 271 484	5 157 108
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 816 410	-3 649 615
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 816 410	-3 649 615
Årets kassaflöde	455 074	1 507 493
Likvida medel vid årets början	3 474 481	1 966 988
Likvida medel vid årets slut	3 929 555	3 474 481

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



HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,92 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 95.603.730 tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 848 485	13 847 679
	Årsavgifter el	825 511	903 171
	Hyrer	1 017 096	1 018 538
	Övriga intäkter	47 330	72 760
	Bruttoomsättning	15 738 422	15 842 148
	Avgifts- och hyresbortfall	-15 497	-8 420
	Hyresförluster	-160	0
		15 722 765	15 833 728
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 096 948	1 010 457
	Reparationer	1 606 395	1 046 901
	El	1 045 300	1 068 356
	Uppvärmning	1 731 804	1 485 663
	Vatten	563 875	543 677
	Sophämtning	253 818	240 803
	Fastighetsförsäkring	208 279	141 741
	Kabel-TV och bredband	386 684	384 296
	Fastighetsskatt	306 728	294 822
	Förvaltningsarvoden	336 438	344 213
	Övriga driftskostnader	41 995	46 653
	Planerat underhåll	1 671 932	548 182
		9 250 197	7 155 764
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	12 225
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 149	24 764
	Administrationskostnader	90 125	63 082
	Extern revision	22 500	22 500
	Medlemsavgifter	50 000	50 000
		203 774	172 571
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	136 680	131 140
	Revisionsarvode	3 560	3 560
	Övriga arvoden	10 212	10 212
	Sociala avgifter	43 807	40 754
	Övriga personalkostnader	57 624	26 750
		251 883	212 416
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	405	299
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 139	1 664
	Ränteintäkter skattekonto	161	187
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 713	2 705
	Övriga ränteintäkter	3 208	1 244
		12 626	6 098
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 125 814	3 057 789
		2 125 814	3 057 789

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	162 886 722	162 886 722
Ingående anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 076 722	174 076 722
 Ingående avskrivningar	-22 473 533	-20 963 717
Årets avskrivningar	-1 509 816	-1 509 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 983 349	-22 473 533
 Utgående redovisat värde	150 093 373	151 603 189
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 068 000	5 000 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 288 000	3 063 000
Summa taxeringsvärde	220 356 000	207 063 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 607	1 446
Skattefordran	0	3 201
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 188 412	902 288
Placeringskonto HSB Stockholm	1 554 359	1 403 220
Övriga fordringar	-250	0
	2 744 128	2 310 155
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	174 586	168 326
Upplupna intäkter	1 100	704
	175 686	169 030
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	2 624	2 624
Swedbank	184 160	166 349
	186 784	168 973

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	5 117 966	-9 305 817	3 731 470
Resultatdisposition			1 007 818	2 723 652	-3 731 470
Årets resultat					2 393 907
Belopp vid årets slut	29 224 933	0	6 125 784	-6 582 165	2 393 907

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755722267	1,04%	2019-04-25	5 750 000	500 000
Swedbank hypotek	2752107116	0,97%	2019-03-25	19 610 000	0
Swedbank hypotek	2752107132	4,58%	2017-06-27	8 910 000	2 000 000
Swedbank hypotek	2752107165	1,43%	2021-05-25	18 194 000	600 000
Swedbank hypotek	2757719949	1,09%	2018-11-23	30 750 000	0
Swedbank hypotek	2851588547	0,67%	2017-05-24	20 000 000	0
Swedbank hypotek	2852060090	0,70%	2017-04-25	16 640 515	500 000
Swedbank hypotek	2853577522	0,63%		450 000	300 000
				120 304 515	3 900 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	116 404 515
--	-------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	100 804 515
---	-------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	157 400 000	157 400 000
--	-------------	-------------

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	250	250
Inre fond	137 234	150 866
	137 484	151 116

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 240 061	1 190 925
Övriga upplupna kostnader	647 074	637 315
	1 887 135	1 828 240

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 29/3 2017

Carina Westerlund

Erik Roos

Ken Larsson

Kirill Mikhailovski

Mats Swensson

Nils Henström

Roland Edström

Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har 2017-04 - 04 lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ulrika Lindström

Tomas Randér

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor, FAR

Handwritten signature in blue ink.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

Grund för uttalanden

Den auktoriserade revisorn har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

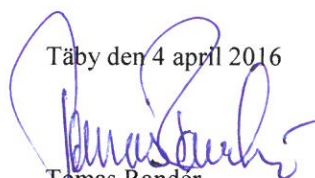
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

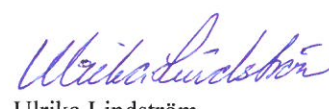
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 4 april 2016


Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR


Ulrika Lindström
Föreningsvald revisor

