



Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'u' or 'v' shape.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 (220 356) tkr varav markvärdet är 90 288 (90 288) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-05-08. 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 2017-05-18. På stämman deltog 26 medlemmar med rösträtt samt 2 medlemmar genom fullmakt. På stämman fattades förutom sedvanliga stämмоärenden även beslut i två ärenden hänskjutna av styrelsen till stämman. Ett första beslut om nya stadgar, version 5, som innebär en anpassning till krav i ny lag om ekonomisk förening. Dessutom antogs instruktioner för revisor, som ger riktlinjer för hur föreningens revisor bör arbeta med sin revision av föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 217 (220) medlemmar, varav Täby kommun utgör 8 medlemmar. Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 15 (11) överlåtit, dessutom 2 (1) överlåtelse genom arv, gåva eller liknande. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 25 343 kr (23 705).



Förtroendevalda (sedan föregående stämma)

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie ledamöter

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

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2018 för ledamöterna Roland Edström, Ulf Hassgård, Carina Westerlund och Mats Swensson. 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 Anna Uppström, Margaretha Kjellstrand och Linda Bergström med Anna Uppström som ordförande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2017, 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 Per Östlin. 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, samt av distriktsstämman utsedd till ledamot i HSB Stockholms utbildningsråd.

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2017 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 187 332 kr (185 148).

Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har under 2017 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Lars Svingdahl. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 139 500 kr (132 001).

Fastighetsskötsel

Storholmen Förvaltning AB har under 2017 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Per Wängelin. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 153 063 kr (145 851).



Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 476 876 kr (403 368).

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	15 913	15 723	15 834	15 786	15 632
Resultat före avskrivningar tkr	5 523	6 017	8 293	8 321	7 170
Rörelseresultat tkr	4 014	4 507	6 783	5 611	5 370
Resultat efter finansiella poster tkr	2 668	2 394	3 731	1 611	617
Balansomslutning tkr	152 748	154 201	155 253	155 247	156 286
Soliditet	22 %	20 %	19 %	16 %	15 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	995	996	996	994	986
Låneskuld, kr per m ²	8 167	8 376	8 642	8 896	9 156
Driftkostnader, kr per m ²	568	528	460	467	459
Planerat underhåll, kr per m ²	131	120	39	28	12
Fastighetsskatt, kr per m ²	23	22	21	21	21
Avskrivningar, kr per m ²	109	109	109	130	129
Räntekostnader, kr per m ²	97	153	220	288	342
Amortering, kr per m ²	271	274	262	268	160
Sparande (resultat+avskrivningar+planerat underhåll), kr per m ²	417	391	406	246	286
Resultat, kr per m ²	192	172	268	116	44

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2017. För 2018 har styrelsen beslutat att inte ändra avgifterna.

Uppvärmning

Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter bostadsyta under 2017 slutade på ca 129 kr (124), 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 2017-05-08.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Underhåll planteringsytor, utemiljö
- Målning garage
- Byte av tvätt och tork uthyrningsdel Panncentralen
- Tätning av genomföringar samt byte av dörrar mellan brandceller
- Renovering av bastu och övernattningsrum
- Stamspolning
- Montering av så kallade fågelband
- Montering av tagglås på soprum

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 långivare 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.

Möten

Föreningen genomförde ett informationsmöte 2018-01-10, då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2018 och planerade underhållsåtgärder för 2018.

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 fortsatt svagt sjunkande. Tre lån skall under 2018 omsättas och med nuvarande trend kommer detta möjligen att medföra minskade räntekostnader. Sammantaget har budgeten för 2018 ett överskott. Avgiften planeras inte att förändras under det innevarande räkenskapsåret.

Periodiskt underhåll

Under 2018 planeras följande periodiska underhåll

- Renovering lekutrustning
- Renovering planteringsytor
- Målning lägenhetsdörrar låghus
- Renovering hissar (påbörjades 2017)
- Målning soprum

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2018.

**Planerat framtida underhåll (enligt underhållsplan)**

Årlig planerat underhåll enligt plan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Byggnad, invändigt	35	549	222	118			241	420
Byggnad, utvändigt	145	284	324	8	426	3	784	3 183
Värme och VVS		51	92	51	1 079			
El & tele								
Styr & övervakning								
Transport (hissar)	2 317							
Utrustning		243	326	243				8
Mark	693	400	536	1 124	443	53	80	
Övrigt								
Totalt tkr	3 191	1 529	1 902	1 547	1 949	56	1 105	3 613

För de följande 6 åren (2026 – 2031) finns planerat underhåll om totalt ca 16 miljoner. Underhållsplanen uppdateras årligen efter besiktning och åtgärder flyttas i planen efter bedömd återstående livslängd.

Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2018 finns ett överskott, vilket behövs för att minska det ansamlade negativa resultatet. Kostsamma underhållsåtgärder på längre sikt omfattar bland annat fasadrenovering, renovering av yttertak, luftbehandling mm. Detta innebär att det finns behov att avsätta i genomsnitt ca 2 miljoner kronor 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 2018 till 2023.

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):

2018: 2 429 2019: 1 186 2020: 2 027 2021: 509 2022: 1 532 2023: 1 076

Om prognosen införlivas kommer den ansamlade förlusten att kunna vändas till vinst 2019.

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 planerad amorteringstakt att vara ca 95 miljoner, eller 6 822/m², vilket är en minskning med ca 1 300/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:

2018: 5 140 2019: 5 133 2020: 5 994 2021: 5 293 2022: 5 157 2023: 6 168 (tkr)

Prisutveckling

Under perioden januari-februari 2018 har bara 2 lägenheter överlåtit, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utvecklingen under 2018. De affärer som gjorts visar att prisnivån är oförändrad jämfört med motsvarande period 2017.

Sammanfattning ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2018 till 2023 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2018 och prognos för 2019 till 2023. Prognosen baseras på att räntorna går upp under slutet av perioden så från en snittränta på ca 1,1 % 2018 kommer den att öka till ca 2,4 % 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 95 Mkr år 2023
- Balanserat resultat positivt 2019

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	6 125 784	-6 582 165	2 393 707
Reservering till yttre fond 2017			1 556 000	-1 556 000	
Ianspråktagande av yttre fond 2017			-1 818 549	1 818 549	
Reservering till yttre fond 2016			1 762 000	-1 762 000	
Ianspråktagande av yttre fond 2016			-1 671 398	1 671 938	
Balanseras i ny räkning				2 393 907	-2 393 707
Årets resultat					2 667 958
Belopp vid årets slut	29 224 933	0	5 953 297	-4 015 771	2 667 958

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 278 320
Årets resultat	2 667 958
Reservering till underhållsfond	- 1 556 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 818 549
Summa till stämmans förfogande	-1 347 813

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning (balanserat underskott)	-1 347 813
--	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 913 223	15 722 765
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 977 678	-9 250 197
Övriga externa kostnader	Not 3	-217 375	-203 774
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-194 746	-251 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 509 816	-1 509 816
Summa rörelsekostnader		-11 899 615	-11 215 670
Rörelseresultat		4 013 608	4 507 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 390	12 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 354 040	-2 125 814
Summa finansiella poster		-1 345 650	-2 113 188
Årets resultat		2 667 958	2 393 907

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>148 583 557</u>	<u>150 093 373</u>
		148 583 557	150 093 373
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>148 584 057</u>	<u>150 093 873</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 363	336
Övriga fordringar	Not 9	1 985 727	2 744 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>1 628 464</u>	<u>175 686</u>
		3 626 554	2 920 150
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	36 952	186 784
Summa omsättningstillgångar		<u>4 163 506</u>	<u>4 106 935</u>
Summa tillgångar		<u>152 747 563</u>	<u>154 200 808</u>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 224 933

29 224 933

Yttre underhållsfond

5 953 297

6 125 784

35 178 23035 350 717*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 015 771

-6 582 165

Årets resultat

2 667 958

2 393 907

-1 347 813-4 188 258

Summa eget kapital

33 830 41731 162 459**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

114 779 515

120 304 515

114 779 515120 304 515*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 750 000

0

Leverantörsskulder

350 633

705 085

Skatteskulder

12 401

4 129

Övriga skulder

Not 16

0

137 484

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 024 597

1 887 135

4 137 6312 733 833

Summa skulder

118 917 146123 038 348**Summa eget kapital och skulder****152 747 563****154 200 808**

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 667 958	2 393 907
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 509 816	1 509 816
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 177 774	3 903 723
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 464 148	-2 581
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-346 202	370 342
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 367 423	4 271 484
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 775 000	-3 816 410
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 775 000	-3 816 410
Årets kassaflöde	-1 407 577	455 074
Likvida medel vid årets början	3 929 555	3 474 481
Likvida medel vid årets slut	2 521 979	3 929 555

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 styrelsen.

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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 840 906	13 848 485
	Årsavgifter el	805 319	825 511
	Hyrer	1 018 665	1 017 096
	Övriga intäkter	261 121	47 330
	Bruttoomsättning	15 926 011	15 738 422
	Avgifts- och hyresbortfall	-12 788	-15 497
	Hyresförluster	0	-160
		15 913 223	15 722 765
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 050 553	1 096 948
	Reparationer	2 009 977	1 606 395
	El	1 124 412	1 045 300
	Uppvärmning	1 796 101	1 731 804
	Vatten	550 074	563 875
	Sophämtning	250 913	253 818
	Fastighetsförsäkring	268 854	208 279
	Kabel-TV och bredband	374 977	386 684
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	315 000	306 728
	Förvaltningsarvoden	374 072	336 438
	Övriga driftkostnader	44 195	41 995
	Planerat underhåll	1 818 550	1 671 932
		9 977 678	9 250 197
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	67 268	41 149
	Administrationskostnader	71 659	90 125
	Extern revision	24 688	22 500
	Medlemsavgifter	53 760	50 000
		217 375	203 774
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	130 779	136 680
	Revisionsarvode	3 544	3 560
	Övriga arvoden	7 088	10 212
	Sociala avgifter	37 170	43 807
	Övriga personalkostnader	16 165	57 624
		194 746	251 883
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	408	405
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 044	1 139
	Ränteintäkter skattekonto	0	161
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 944	7 713
	Övriga ränteintäkter	994	3 208
		8 390	12 626
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 351 382	2 125 814
	Övriga räntekostnader	2 658	0
		1 354 040	2 125 814

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade 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	-23 983 349	-22 473 533
Årets avskrivningar	-1 509 816	-1 509 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 493 165	-23 983 349
 Utgående redovisat värde	148 583 557	150 093 373
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 068 000	4 068 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 288 000	4 288 000
Summa taxeringsvärde	220 356 000	220 356 000
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	701	1 607
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 229 623	1 188 412
Placeringskonto HSB Stockholm	755 403	1 554 359
Övriga fordringar	0	-250
	1 985 727	2 744 128
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 627 922	174 586
Upplupna intäkter	542	1 100
	1 628 464	175 686
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	1 000 000
	500 000	1 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	2 624	2 624			
	Swedbank	34 328	184 160			
		36 952	186 784			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	fond	resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	29 224 933	6 125 784	-6 582 165	2 393 907	
	Resultatdisposition		-172 487	2 566 394	-2 393 907	
	Årets resultat				2 667 958	
	Belopp vid årets slut	29 224 933	5 953 297	-4 015 771	2 667 958	
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2755722267	1,04%	2019-04-25	5 250 000	500 000
	Swedbank hypotek	2752107116	0,97%	2019-03-25	19 610 000	0
	Swedbank hypotek	2752107132	1,55%	2022-06-08	6 910 000	0
	Swedbank hypotek	2752107165	1,43%	2021-05-25	17 594 000	600 000
	Swedbank hypotek	2757719949	1,09%	2018-11-23	30 750 000	0
	Swedbank hypotek	2851588547	0,62%	2018-05-28	20 000 000	0
	Swedbank hypotek	2852060090	0,78%	2018-01-27	16 265 515	500 000
	Swedbank hypotek	2853577522	0,59%	2018-02-28	150 000	150 000
					116 529 515	1 750 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					114 779 515
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					107 779 515
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				157 400 000	157 400 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 750 000	0
					1 750 000	0
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				0	250
	Inre fond				0	137 234
					0	137 484
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				80 338	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 223 304	1 240 061
	Övriga upplupna kostnader				720 955	647 074
					2 024 597	1 887 135
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr: 716419-9544

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 24 april 2018

Carina Westerlund

Erik Roos

Ken Larsson

Mats Swensson

Nils Henström

Per Ostlin

Roland Edström

Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har 18-04-24 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ulrika Lindström

Tomas Rander

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor, FAR

X

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 2017.

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 2017-12-31 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

Vi 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mitt 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2017 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

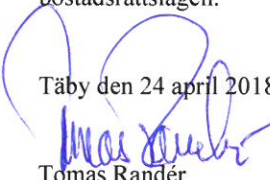
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 24 april 2018


Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR


Ulrika Lindström
Föreningsvald revisor

