



Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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 207 063 (207 063) tkr varav markvärdet är 79 063 (79 063) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2014-06-05. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen och förvaltarna Ted Bergstrand 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 m² samt uthyrda lokaler 366 m² (Förskolan Sentio 266 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 2014-05-05. På stämman deltog 26 medlemmar med rösträtt samt 2 medlemmar genom fullmakt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 219 medlemmar varav Täby kommun utgör 8 medlemmar. Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 17 (18) överlåtits. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 15 152 kr (12 314).

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	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Lars Lindström utsedd av HSB Stockholm

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2015 för ledamöterna Ken Larsson, Erik Roos och Kirill Mikhailovski, sedan stämman 2012 väljes 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 Vidimic med Johan Wegin som suppleant samt Tomas Randér, extern revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sara Olsson, Ulrika Lindström och Nadja Johnsson med Sara Olsson som ordförande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2014, 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 medlem i HSB Stockholms kommunikationsutskott.

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningen genomförde ett informationsmöte 2014-12-01 då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2015 och planerade underhållsåtgärder för 2015.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2014 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 185 208 kr (185 316).

Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har under 2014 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Lars Svingdahl. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 133 500 kr (132 000).



Fastighetsskötsel

Storholmen Förvaltning AB har under 2014 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Mikael Johansson. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 157 300 kr (145 200).

Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 403 752 kr (390 166).

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 allvariga 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 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.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	15 786	15 632	15 217	15 183	15 318
Resultat före avskrivningar tkr	7 392	7 170	7 417	7 507	6 275
Rörelseresultat tkr	5 611	5 370	5 299	4 158	4 158
Resultat efter finansiella poster tkr	1 613	616	83	318	523
Balansomslutning tkr	155 247	157 385	159 409	161 798	165 138
Soliditet	16 %	15 %	14 %	14 %	14 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	994	985	956	956	967
Låneskuld, kr per m ²	9 187	9 455	9 615	9 776	9 955
Driftkostnader, kr per m ²	482	480	454	508	554
Planerat underhåll, kr per m ²	28	12	83	22	74
Fastighetsskatt, kr per m ²	21	21	22	21	21
Avskrivningar, kr per m ²	130	129	152	152	152
Räntekostnader, kr per m ²	288	342	375	365	262

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2014.

Bergvärmeanläggningen

Bergvärmeanläggningen slutfördes under mars 2006. På grund av flera driftavbrott och felkonstruktion har besparingen succesivt avklingat under de senaste åren. Avkastning på installationen efter avskrivning och räntekostnader samt reparationer blev därför negativ för 2012. Under 2013 intensifierades arbetet med att få till stånd en mer varaktig lösning vilket utmynnade i ett avtal med Eco2 Energy, som under sommaren 2013 övertog den befintliga anläggningen samt tilläggsinvestering

för ombyggnad av anläggning. Per 2013-12-31 bokfördes detta i form av avskrivning med 300 000 kronor samt i form av jämförelsestörande post med 1 309 194 kronor.

Ombyggnaden berörde i stort sett hela den befintliga anläggningen med 10 nya borrhål, renovering av befintliga borrhål, anordning för återladdning av berget under den varma delen av året, nytt styrsystem och ny VVS installation. 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 2014 slutade på ca 110 kr (117), beräknad kostnad utan bergvärme ca 180 kr per kvadratmeter.

Per 2014-12-31 har hela det resterande värdet på investeringen under 2013 -1 200 000 kronor-kostnadsförts som en jämförelsestörande post i resultaträkningen.

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll

Under 2014 har OVK-besiktning påbörjats men icke kunnat fullföljas p.g.a. ett flertal anmärkningar där boende bytt till icke godkänd och/eller icke fungerande utrustning och att ett flertal boende ej var hemma, ej lämnat nyckel eller medgivit tillträde med huvudnyckel. Dessutom behöver två höghus nya fläktar innan mätning kan göras.

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. Fr.o.m. 2015-04-01 har nytt hyresavtal tecknats med Förskolan Sentio, innebärande en höjning av hyran med 31 kr per kvm.

Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som efter en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts 2014-06-05.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Målning av yttre förrådsdörrar
- Byte av tvättmaskin
- Byte två frånluftsfläktar
- Renovering av två planteringsytor
- Reparation av asfalt
- OVK – förutom återbesök och reparation av trasiga anläggningar i lägenheter

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 medför att det sänkta elpriset äts upp av höjda nätavgifter.

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 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. Räntorna har under året varit sjunkande. Ett lån skall under 2015 omsättas och med nuvarande trend kommer detta att medföra något minskade räntekostnader. Sammantaget har budgeten för 2015 ett överskott i samma storleksordning som 2014 års utfall.

Periodiskt underhåll

Under 2015 planeras följande periodiska underhåll

- Målning av träpaneler på huskropparna
- Renovering av uthyrd lokal i panncentralen (*omklädningsrum, tvättstuga och pausrum*)
- Fullföljning av OKV med återbesök hos berörda boende

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2015.

Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2015 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. 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 men sammantaget är bedömningen optimistisk om föreningens ekonomiska utveckling för perioden 2015 till 2020.

Prisutveckling

Under perioden januari-februari 2015 har bara två lägenheter överlåtits, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utvecklingen under 2015. De affärer som genomförts visar dock på en fortsatt uppgång.

Ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2015 till 2020 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2015 och prognos för 2016 till 2020. Prognosen baseras på att räntorna går upp något under slutet av perioden så att föreningen har en snittränta på ca 2,8 % från 2015, de taxebundna kostnaderna utvecklas med ca 2-3 % årligen och att avgiften är oförändrad under perioden.

- Likviditet förbättrad under perioden
- Lån 106 Mkr år 2020
- Balanserat resultat positivt 2019

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 10 306 197
Årets resultat	<u>1 613 244</u>
	- 8 692 953

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 387 136
Överföring till fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanserat resultat	<u>- 9 305 817</u>
	- 8 692 953

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

Ingående behållning	4 505 102
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 387 136
Överföring till fond för yttre underhåll	1 000 000
Utgående behållning	5 117 966



**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 786 126	15 632 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 709 109	-6 596 459
Övriga externa kostnader	Not 3	-207 309	-232 637
Planerat underhåll		-387 136	-173 372
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-161 683	-150 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 509 816	-1 799 997
Summa rörelsekostnader		<u>-8 975 053</u>	<u>-8 952 989</u>
Bruttoresultat		6 811 073	6 679 454
Jämförelsestörande poster	Not 5	-1 200 000	-1 309 194
Rörelseresultat		5 611 073	5 370 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 671	4 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 002 500	-4 758 469
Summa finansiella poster		<u>-3 997 829</u>	<u>-4 753 605</u>
Årets resultat		1 613 244	616 655

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>153 113 005</u>	<u>155 822 821</u>
		153 113 005	155 822 821
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>153 113 505</u>	<u>155 823 321</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 595	3 093
Aktuell skattefordran		3 201	9 009
Övriga fordringar	Not 10	1 820 988	1 263 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>161 017</u>	<u>179 328</u>
		1 986 801	1 454 550
Kassa och bank	Not 12	147 259	107 282
Summa omsättningstillgångar		<u>2 134 061</u>	<u>1 561 832</u>
Summa tillgångar		<u>155 247 566</u>	<u>157 385 153</u>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 224 933	29 224 933
Yttre underhållsfond		4 505 102	3 478 474
		<u>33 730 035</u>	<u>32 703 407</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 306 197	-9 896 224
Årets resultat		1 613 244	616 655
		<u>-8 692 953</u>	<u>-9 279 569</u>
Summa eget kapital		<u>25 037 082</u>	<u>23 423 838</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	127 770 540	131 503 360
Leverantörsskulder		465 965	431 669
Fond för inre underhåll		162 590	168 020
Övriga skulder	Not 15	85 000	85 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 726 388	1 773 267
Summa skulder		<u>130 210 483</u>	<u>133 961 315</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>155 247 566</u>	<u>157 385 153</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		157 400 000	157 400 000
Summa ställda säkerheter		157 400 000	157 400 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 613 244	616 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 509 816	1 799 997
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 123 060</u>	<u>2 416 652</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 424	70 987
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-18 012</u>	<u>-407 364</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 130 473</u>	<u>2 080 274</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>1 200 000</u>	<u>-190 806</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>1 200 000</u>	<u>-190 806</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-3 732 820</u>	<u>-2 232 820</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 732 820</u>	<u>-2 232 820</u>
Årets kassaflöde	597 653	-343 352
Likvida medel vid årets början	1 369 336	1 712 688
Likvida medel vid årets slut	1 966 988	1 369 336

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

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 95.603.730 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 828 777	13 707 978
Årsavgifter el	891 772	875 958
Hyror	1 012 114	1 008 376
Övriga intäkter	60 332	48 094
Bruttoomsättning	<u>15 792 995</u>	<u>15 640 406</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 560	-7 878
Hyresförluster	-309	-85
	<u>15 786 126</u>	<u>15 632 443</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 244 334	1 172 049
Reparationer	919 442	803 293
El	1 111 878	1 168 045
Uppvärmning	1 525 760	1 609 665
Vatten	500 169	472 414
Sophämtning	235 604	231 664
Fastighetsförsäkring	129 345	123 903
Kabel-TV och bredband	383 068	381 243
Fastighetsskatt	299 398	293 590
Förvaltningsarvoden	334 077	336 137
Övriga driftskostnader	26 034	4 456
	<u>6 709 109</u>	<u>6 596 459</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	9 671	5 925
Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 261	23 214
Administrationskostnader	72 822	136 648
Extern revision	23 055	22 500
Medlemsavgifter	48 500	44 350
	<u>207 309</u>	<u>232 637</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	113 699	104 354
Revisionsarvode	3 560	3 560
Övriga arvoden	8 900	8 900
Sociala avgifter	35 524	33 710
	<u>161 683</u>	<u>150 524</u>
Not 5 Jämförelsestörande poster		
Bergvärmeanläggning Eco2 Energy Värme	1 200 000	1 309 194
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 225	1 101
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 557	0
Ränteintäkter skattekonto	192	75
Övriga ränteintäkter	1 698	3 688
	<u>4 671</u>	<u>4 864</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 002 016	4 757 240
Övriga räntekostnader	484	1 229
	<u>4 002 500</u>	<u>4 758 469</u>

**HSB Bostadsrättsförening Spejeln i Täby**

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 8 Byggnader, ombyggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	164 386 722	167 250 685			
Anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000			
Avyttringar/utrangeringar	-1 500 000	-4 363 963			
Årets investeringar	0	1 500 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 076 722	175 576 722			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-19 753 901	-21 008 673			
Årets avskrivningar	-1 509 816	-1 799 997			
Avyttringar/utrangeringar	300 000	3 054 769			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 963 717	-19 753 901			
Utgående bokfört värde	153 113 005	155 822 821			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 063 000	3 063 000			
Summa taxeringsvärde	207 063 000	207 063 000			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 259	1 067			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 018 173	1 262 054			
Placeringskonto HSB Stockholm	801 557	0			
	<u>1 820 988</u>	<u>1 263 121</u>			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	<u>161 017</u>	<u>179 328</u>			
	161 017	179 328			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	2 624	2 624			
Swedbank	144 635	104 658			
	<u>147 259</u>	<u>107 282</u>			
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	3 478 474	-9 896 224	616 655
Resultatdisposition			1 026 628	-409 973	-616 655
Årets resultat					1 613 244
Belopp vid årets slut	29 224 933	0	4 505 102	-10 306 197	1 613 244

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755722267	3,44%	2016-04-25	6 750 000	500 000
Swedbank hypotek	2752107116	2,01%	2015-03-28	19 610 000	0
Swedbank hypotek	2752107132	4,58%	2017-06-27	12 910 000	2 000 000
Swedbank hypotek	2752107165	2,00%	2014-11-28	19 394 000	600 000
Swedbank hypotek	2757719949	3,08%	2016-11-25	30 750 000	0
Swedbank hypotek	2851588547	2,00%	2014-11-28	20 000 000	0
Swedbank hypotek	2852060090	3,31%	2015-10-26	17 306 540	332 820
Swedbank hypotek	2853577522	2,38%	2014-11-28	1 050 000	300 000
				127 770 540	3 732 820

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 124 037 720Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 109 556 440**Not 15 Övriga skulder**Depositioner 85 000
85 000 **85 000****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Förutbetalda hyror och avgifter 1 114 486
Övriga upplupna kostnader 611 902
1 726 388 **1 773 267**

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



HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Täby, den

21 april 2015


Carina Westerlund


Erik Roos


Ken Larsson


Kirill Mikhailovski


Mats Swensson


Nils Henström


Roland Edström


Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har

2-4 2015

lämnats beträffande denna årsredovisning


Irfan Vidimlic


Tomas Randér

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor, FAR

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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

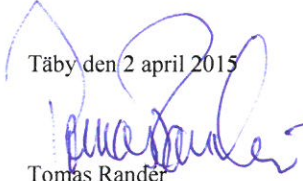
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

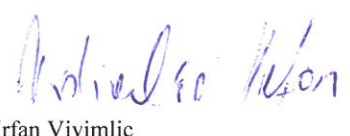
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Täby den 2 april 2015


Tomas Rander
Auktoriserad revisor, Far


Irfan Vivimlic
Av föreningen vald revisor