# Styrelsen för
# HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

## 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 m$^2$, 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 2015-05-04. 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 Aleris Boende).

Den totala bostadsytan är 13 908 m$^2$ samt uthyrda lokaler 366 m$^2$ (Förskolan Sentio 266 m$^2$ och HSB Mark och trädgård 100 m$^2$).

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 2015-05-11. På stämman deltog 25 medlemmar med rösträtt samt 1 medlem genom fullmakt. Vid stämman antogs nya stadgar (HSB Normalstadgar 2011 med anpassning för Brf Spegeln), de antogs en andra gång vid en extra stämma 2015-11-16. På Extra stämman deltog 30 medlemmar och 3 genom fullmakt. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2016-01-07 och gäller från detta datum.

## 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 13 (17) överlåtits, dessutom 4 överlåtelser genom arv, gåva eller liknande. Genomsnittligt försäljningspris per m2 var 21 385 kr (15 152).

## 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 |

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2016 för ledamöterna Roland Edström, Ulf Hassgård, Carina Westerlund och Mats Swensson, 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 Vidimlic, posten revisorssuppleant har varit vakant, 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 2015, 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. Ken Larsson har även varit fullmäktige på HSB Riksförbunds stämma 2015, utsedd av HSB Stockholm

### Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningen genomförde ett informationsmöte 2015-11-16, i samband med en extra stämma då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2016 och planerade underhållsåtgärder för 2016.

# Förvaltning och fastighetsskötsel

## Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2015 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 188 958 kr (185 208).

## Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har under 2015 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Lars Svingdahl. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 132 000 kr (133 500).

## Fastighetsskötsel

Storholmen Förvaltning AB har under 2015 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Roland Lagerström. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 133 100 kr (157 300).

## 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 (403 752).

## Miljöarbete

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

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning tkr | 15 834 | 15 786 | 15 632 | 15 217 | 15 183 |
| Resultat före avskrivningar tkr | 8 293 | 8 321 | 7 170 | 7 417 | 7 507 |
| Rörelseresultat tkr | 6 783 | 5 611 | 5 370 | 5 299 | 4 158 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 3 731 | 1 613 | 616 | 83 | 318 |
| Balansomslutning tkr | 155 253 | 155 247 | 156 286 | 159 409 | 161 798 |
| Soliditet | 19 % | 16 % | 15 % | 14 % | 14 % |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per $m^2$ | 994 | 994 | 985 | 956 | 956 |
| Låneskuld, kr per $m^2$ | 8 935 | 9 187 | 9 455 | 9 615 | 9 776 |
| Driftkostnader, kr per $m^2$ | 475 | 482 | 480 | 454 | 508 |
| Planerat underhåll, kr per $m^2$ | 39 | 28 | 12 | 83 | 22 |
| Fastighetsskatt, kr per $m^2$ | 21 | 21 | 21 | 22 | 21 |
| Avskrivningar, kr per $m^2$ | 109 | 109 | 129 | 152 | 152 |
| Räntekostnader, kr per $m^2$ | 220 | 288 | 342 | 375 | 365 |

# *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

## Avgifter och hyror
Avgifterna och hyrorna har varit oförändrade under 2015.

## Bergvärmeanläggningen
Bergvärmeinstallationen slutfördes under mars 2006. På grund av skenande kostnader för reparation av anläggningen från 2010 uppkom ett behov av att permanent åtgärda inbyggda fel och utföra en tilläggsinstallation. Under 2013 intensifierades arbetet med att få till stånd en mer varaktig lösning vilket utmynnade i ett avtal med Eco2 Energy, numera Adven, som under sommaren 2013 övertog den befintliga anläggningen samt tilläggsinvestering för ombyggnad av anläggning. 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 2015 slutade på ca 107 kr (110), beräknad kostnad utan bergvärme ca 180 kr per kvadratmeter.

## OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll
Under 2015 har OVK-besiktning slutförts, att det tog så lång tid att slutföra den berodde på 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 behövde 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.

## Periodiskt underhåll
Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som efter en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts 2015-05-04.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Målning av väggpartier låghus och panncentral samt lekredskap
- Byte av torktumlare
- Statuskontroll av kulvert
- Byte armaturer tvättstugor
- Reparation av asfalt
- OVK – slutfört

## 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 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 eliminera det balanserade underskottet. Utvecklingen på räntemarknaden har under året varit sjunkande. Två lån skall under 2016 omsättas och med nuvarande trend kommer detta att medföra något minskade räntekostnader. I föreningens budget för 2016 finns ett större överskott, dock något mindre än 2015 års utfall.

## Periodiskt underhåll

Under 2016 planeras följande periodiska underhåll

- Renovering av uthyrd lokal i panncentralen *(omklädningsrum, tvättstuga och pausrum)*
- Målning bland annat trapphus, garage, dörrar mm
- Renovering bastu med angränsande utrymmen
- Invändig målning Sentio

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2016.

## 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 2016 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 1 500 000 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 dock optimistisk om föreningens ekonomiska utveckling för perioden 2016 till 2021.

## 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):
**2016**: 2 698 **2017**: 1 363 **2018**: 4 298 **2019**: 1 599 **2020**: 5 067 **2021**: 1 932
Om prognosen införlivas kommer den ansamlade förlusten att vändas till vinst 2018 eller 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, om nuvarande amorteringstakt att vara ca 102 miljoner, eller 7 334/m2, vilket är en minskning med ca 2 000/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: **2016**: 2 352 **2017**: 2 643 **2018**: 4 294 **2019**: 4 373 **2020**: 6 475 **2021**: 6 125 (tkr)

## Prisutveckling

Under perioden januari-februari 2016 har bara 4 lägenheter överlåtits, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utveckingen under 2016. De affärer som genomförts visar dock på en fortsatt uppgång.

## Sammanfattning ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2016 till 2021 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2016 och prognos för 2017 till 2021. Prognosen baseras på att räntorna går upp något under slutet av perioden så från en snittränta på ca 1,7 % 2016 kommer den att öka till ca 3 % mot slutet av perioden, de taxebundna kostnaderna utvecklas med ca 2-3 % årligen och att avgiften hålles oförändrad under perioden.

- Likviditet förbättrad under perioden, nästan i balans mot slutet av perioden
- Lån 102 Mkr år 2021
- Balanserat resultat positivt 2019

# Förslag till resultatdisposition

## *Styrelsens disposition*

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | - 9 305 817 |
| Årets resultat | 3 731 470 |
| Reservering till underhållsfond | - 1 556 000 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | 548 182 |
| Summa till stämmans förfogande | - 6 582 165 |

## *Stämman har att ta ställning till:*

| | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning (balanserat underskott)** | **- 6 582 165** |

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

| | |
|---|---|
| Ingående behållning | 5 117 966 |
| Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | - 548 182 |
| Överföring till fond för yttre underhåll | 1 556 000 |
| Utgående behållning | 6 125 784 |

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

| Resultaträkning | | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2014-01-01<br>2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 15 833 728 | 15 786 126 |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -7 155 764 | -7 096 245 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -172 571 | -207 309 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -212 416 | -161 683 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 509 816 | -1 509 816 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 050 567 | -8 975 053 |
| **Bruttoresultat** | | **6 783 160** | **6 811 073** |
| Jämförelsestörande poster | Not 5 | 0 | -1 200 000 |
| **Rörelseresultat** | | **6 783 160** | **5 611 073** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 6 098 | 4 671 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -3 057 789 | -4 002 500 |
| Summa finansiella poster | | -3 051 691 | -3 997 829 |
| **Årets resultat** | | **3 731 470** | **1 613 244** |

## HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

| Balansräkning | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 151 603 189 | 153 113 005 |
| | | 151 603 189 | 153 113 005 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 151 603 689 | 153 113 505 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 1 121 | 1 595 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 2 310 155 | 1 824 189 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 169 030 | 161 017 |
| | | 2 480 306 | 1 986 801 |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 1 000 000 | 0 |
| Kassa och bank | Not 13 | 168 973 | 147 259 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 649 279 | 2 134 061 |
| **Summa tillgångar** | | **155 252 968** | **155 247 566** |

## HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

| Balansräkning | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | Not 14 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 29 224 933 | 29 224 933 |
| Yttre underhållsfond | | 5 117 966 | 4 505 102 |
| | | 34 342 899 | 33 730 035 |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -9 305 817 | -10 306 197 |
| Årets resultat | | 3 731 470 | 1 613 244 |
| | | -5 574 347 | -8 692 953 |
| Summa eget kapital | | 28 768 552 | 25 037 082 |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 124 120 925 | 127 770 540 |
| | | 124 120 925 | 127 770 540 |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Leverantörsskulder | | 384 135 | 465 965 |
| Övriga skulder | Not 16 | 151 116 | 247 590 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 828 240 | 1 726 388 |
| | | 2 363 491 | 2 439 943 |
| Summa skulder | | 126 484 416 | 130 210 483 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **155 252 968** | **155 247 566** |
| **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** | | *Inga* | *Inga* |

# 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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

**Avskrivning fastighet**
Principen för K2 är att endast om- 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.

**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**

## Kassaflödesanalys

| | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2014-01-01<br>2014-12-31 |
|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 3 731 470 | 1 613 244 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Avskrivningar | 1 509 816 | 1 509 816 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 5 241 286 | 3 123 060 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -7 726 | 25 424 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -76 452 | -18 012 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 5 157 108 | 3 130 473 |
| **Investeringsverksamhet** | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | 1 200 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 1 200 000 |
| **Finansieringsverksamhet** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | -3 649 615 | -3 732 820 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -3 649 615 | -3 732 820 |
| **Årets kassaflöde** | **1 507 493** | **597 653** |
| **Likvida medel vid årets början** | **1 966 988** | **1 369 336** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **3 474 481** | **1 966 988** |

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

## HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

| Noter | | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2014-01-01<br>2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 1** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 13 847 679 | 13 828 777 |
| | Årsavgifter el | 903 171 | 891 772 |
| | Hyror | 1 018 538 | 1 012 114 |
| | Övriga intäkter | 72 760 | 60 332 |
| | Bruttoomsättning | 15 842 148 | 15 792 995 |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -8 420 | -6 560 |
| | Hyresförluster | 0 | -309 |
| | | **15 833 728** | **15 786 126** |
| **Not 2** | **Driftskostnader** | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 010 457 | 1 244 334 |
| | Reparationer | 1 046 901 | 919 442 |
| | El | 1 068 356 | 1 111 878 |
| | Uppvärmning | 1 485 663 | 1 525 760 |
| | Vatten | 543 677 | 500 169 |
| | Sophämtning | 240 803 | 235 604 |
| | Fastighetsförsäkring | 141 741 | 129 345 |
| | Kabel-TV och bredband | 384 296 | 383 068 |
| | Fastighetsskatt | 294 822 | 299 398 |
| | Förvaltningsarvoden | 344 213 | 334 077 |
| | Övriga driftskostnader | 46 653 | 26 034 |
| | Planerat underhåll | 548 182 | 387 136 |
| | | **7 155 764** | **7 096 245** |
| **Not 3** | **Övriga externa kostnader** | | |
| | Bevakningskostnader | 12 225 | 9 671 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 24 764 | 53 261 |
| | Administrationskostnader | 63 082 | 72 822 |
| | Extern revision | 22 500 | 23 055 |
| | Medlemsavgifter | 50 000 | 48 500 |
| | | **172 571** | **207 309** |
| **Not 4** | **Personalkostnader och arvoden** | | |
| | Arvode styrelse | 131 140 | 113 699 |
| | Revisionsarvode | 3 560 | 3 560 |
| | Övriga arvoden | 10 212 | 8 900 |
| | Sociala avgifter | 40 754 | 35 524 |
| | Övriga personalkostnader | 26 750 | 0 |
| | | **212 416** | **161 683** |
| **Not 5** | **Jämförelsestörande poster** | | |
| | Bergvärmeanläggning Eco2 Energy Värme | 0 | 1 200 000 |
| **Not 6** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 299 | 1 225 |
| | Ränteintäkter HSB placeringskonto | 1 664 | 1 557 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 187 | 192 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 2 705 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter | 1 244 | 1 698 |
| | | **6 098** | **4 671** |
| **Not 7** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 3 057 789 | 4 002 016 |
| | Övriga räntekostnader | 0 | 484 |
| | | **3 057 789** | **4 002 500** |

## HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

| Noter | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 8** | **Byggnader och mark** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Anskaffningsvärde byggnader | 162 886 722 | 164 386 722 |
| | Anskaffningsvärde mark | 11 190 000 | 11 190 000 |
| | Årets investeringar | 0 | -1 500 000 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **174 076 722** | **174 076 722** |
| | Ingående avskrivningar | -20 963 717 | -19 753 901 |
| | Årets avskrivningar | -1 509 816 | -1 509 816 |
| | Avyttringar/utrangeringar | 0 | 300 000 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-22 473 533** | **-20 963 717** |
| | **Utgående bokfört värde** | **151 603 189** | **153 113 005** |
| | **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 | **500** | **500** |
| | Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| **Not 10** | **Övriga kortfristiga fordringar** | | |
| | Skattekonto | 1 446 | 1 259 |
| | Skattefordran | 3 201 | 3 201 |
| | Avräkningskonto HSB Stockholm | 902 288 | 1 018 173 |
| | Placeringskonto HSB Stockholm | 1 403 220 | 801 557 |
| | | **2 310 155** | **1 824 189** |
| **Not 11** | **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | | |
| | Förutbetalda kostnader | 168 326 | 161 017 |
| | Upplupna intäkter | 704 | 0 |
| | | **169 030** | **161 017** |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 12** | **Kortfristiga placeringar** | | |
| | Bunden placering 3-mån HSB Stockholm | 1 000 000 | 0 |
| | | **1 000 000** | **0** |
| **Not 13** | **Kassa och bank** | | |
| | Handkassa | 2 624 | 2 624 |
| | Swedbank | 166 349 | 144 635 |
| | | **168 973** | **147 259** |

**Not 14 Förändring av eget kapital**

| | Medlemsinsatser | | Yttre uh | Balanserat | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Insatser | Uppl avgifter | fond | resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 29 224 933 | 0 | 4 505 102 | -10 306 197 | 1 613 244 |
| Resultatdisposition | | | 612 864 | 1 000 380 | -1 613 244 |
| Årets resultat | | | | | 3 731 470 |
| **Belopp vid årets slut** | **29 224 933** | **0** | **5 117 966** | **-9 305 817** | **3 731 470** |

## HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

**Noter** | **2015-12-31** | **2014-12-31**

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 2755722267 | 3,44% | 2016-04-25 | 6 250 000 | 500 000 |
| Swedbank hypotek | 2752107116 | 0,80% | 2016-03-28 | 19 610 000 | 0 |
| Swedbank hypotek | 2752107132 | 4,58% | 2017-06-27 | 10 910 000 | 2 000 000 |
| Swedbank hypotek | 2752107165 | 0,80% | 2016-02-28 | 18 794 000 | 600 000 |
| Swedbank hypotek | 2757719949 | 3,08% | 2016-11-25 | 30 750 000 | 0 |
| Swedbank hypotek | 2851588547 | 0,80% | 2016-02-28 | 20 000 000 | 0 |
| Swedbank hypotek | 2852060090 | 0,91% | 2016-01-28 | 17 056 925 | 332 820 |
| Swedbank hypotek | 2853577522 | 0,80% | 2016-02-28 | 750 000 | 300 000 |
| | | | | **124 120 925** | **3 732 820** |

| | |
|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 120 388 105 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | 105 456 825 |

### Not 16 Övriga skulder

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|
| Depositioner | 250 | 85 000 |
| Inre fond | 150 866 | 162 590 |
| | **151 116** | **247 590** |

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 190 925 | 1 114 486 |
| Övriga upplupna kostnader | 637 315 | 611 902 |
| | **1 828 240** | **1 726 388** |

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

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

| **Noter** | **2015-12-31** | **2014-12-31** |
|---|---|---|

Stockholm, den 30/3 2016

Carina Westerlund

Erik Roos

Ken Larsson

Kirill Mikhailovski

Mats Swensson

Nils Henström

Roland Edström

Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har 25/4 -16 lämnats beträffande denna årsredovisning

Irfan Vidimlic

Av föreningen vald revisor

Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR

RETORA
REVISION & RÅDGIVNING

# 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 2015.

***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 2015-12-31 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 2015.

***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 25 april 2016

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, Far

Irfan Vidimlic
Av föreningen vald revisor