



Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'M' followed by a horizontal flourish.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	995	995	996	996	994
Totala intäkter kr/kvm	1 094	1 108	1 095	1 102	1 099
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	406	417	388	403	328
Belåning, kr/kvm	7 957	8 113	8 376	8 642	8 896
Räntekänslighet	8%	8%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	565	568	528	460	467
Energikostnader kr/kvm	198	186	175	153	156

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

2



Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	15 663	15 705	15 723	15 834	15 786
Resultat före avskrivningar	5 851	5 523	6 017	8 293	8 321
Resultat efter finansiella poster	1 710	2 668	2 394	3 731	1 613
Balansomslutning	153 200	152 748	154 201	155 253	155 247
Soliditet	23%	22%	20%	19%	16%
Planerat underhåll kr/kvm	86	131	120	39	28
Fastighetsskatt kr/kvm	23	23	22	21	21
Avskrivningar kr/kvm	210	109	109	109	130
Räntekostnader kr/kvm	88	97	153	220	288
Amortering kr/kvm	162	271	274	262	268
Resultat kr/kvm	123	192	172	268	116

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	15 719 709
Rörelsekostnader	-12 782 566
Finansiella poster	-1 226 916
Årets resultat	1 710 228
Planerat underhåll	+1 200 034
Avskrivningar	+2 913 928
Årets sparande	5 824 190
Årets sparande per kvm total yta	406

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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-05-11. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen och förvaltaren Dennis Savetun 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 kvm	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 2018-05-23. På stämman deltog 27 medlemmar med rösträtt samt 1 medlem genom fullmakt. På stämman fattades förutom sedvanliga stämмоörenden även beslut i ett ärende hänskjutet av styrelsen till stämman. En ny lag om ekonomiska föreningar trädde i kraft den 1 juli 2016. Stämman beslöt enhälligt att, i en första läsning, anta de nya stadgarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 217 (217) medlemmar, varav Täby kommun utgör 8 medlemmar. Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 13 (15) överlåtits, dessutom 1 (2) överlåtelse genom arv, gåva eller liknande. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 24 541 kr (25 343).

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 2019 för ledamöterna Ken Larsson, Erik Roos och Per Östlin. 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 samt Tomas Randér, extern revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Margaretha Kjellstrand, Anna Uppström och Linda Bergström med Margaretha Kjellstrand som ordförande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2018, 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. Av distriktet utsedda ombud till HSB Stockholms föreningsstämma har Spegeln representerats av Ken Larsson. 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 13 protokollförda sammanträden.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2018 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 190 500 kr (187 322).

Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har under 2018 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Lars Svingdahl. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 185 069 kr (139 500).

Fastighetsskötsel

Storholmen Förvaltning AB har under 2018 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Pierre Lundberg. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 184 800 kr (153 063).

Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 519 900 kr (476 876).

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byte av redovisningsprincip

Inför kommande stora underhållsåtgärder – se nedan under Förväntad framtida utveckling – har styrelsen i samråd med revisor och HSB Stockholm beslutat om byte av redovisningsprincip för Brf Spegeln under år 2018, från BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) till BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

K2 är ett förenklat regelverk. Underhållsåtgärder bokförs som kostnad det året som de utförs. Den stora skillnaden mellan K3 och K2 är kravet på en avskrivningsplan för byggnaden som ska vara uppdelad i komponenter i K3. Komponenterna skrivs av på dess beräknade livslängd, t.ex. hissar på 25 år. Det gör att resultatet blir mer jämnt över åren. För Spegelns del har detta påverkat resultaträkningen för år 2018 på så sätt att Avskrivningar har ökat med c:a 1,4 miljoner kronor medan Planerat underhåll samtidigt har minskat med c:a 3,2 miljoner kronor. Detta till största delen beroende på att renoveringen av våra hissar ej bokförts som planerat underhåll utan som en investering på vilken avskrivning gjorts.

Se nedan under Not 8 Byggnader och mark.

Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2018. För 2019 har styrelsen beslutat att inte ändra avgifterna.

Uppvärmning

Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter bostadsyta under 2018 slutade på ca 134 kr (129), beräknad kostnad utan bergvärme ca 244 kr per kvadratmeter med nuvarande elpriser.

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 2018-05-11.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Underhåll planteringsytor, utemiljö
- Målning lägenhetsdörrar läghus
- Byte av torktumlare hus 33 och 82
- Trygghetsskapande belysning utomhus
- Målning garageportar

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 långlivare 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 2018-01-29, då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2019 och planerade underhållsåtgärder för 2019.

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. Två lån skall under 2019 omsättas och med nuvarande trend kommer detta möjligen att medföra något minskade räntekostnader.

Sammantaget har budgeten för 2019 ett överskott. Avgiften planeras inte att förändras under det innevarande räkenskapsåret.

Periodiskt underhåll

Under 2019 planeras följande periodiska underhåll

- Renovering planteringsytor
- Målning trapphus, soprum och garageportar
- Byte ett antal garageportar
- Renovering två tvättstugor

Dessutom tillkommer utanför underhållsplanen en tidigareläggning av underhåll och reparation på fönster och fönsterdörrar, kostnad just nu svårbedömt. Upphandling kommer att genomföras under 2019 och åtgärderna genomföras under den varma årstiden 2020. Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2019.

Planerat framtida underhåll (enligt underhållsplan)

Årligt planerat underhåll	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Byggnad, invändigt	526	215	126			244	590	21
Byggnad, utvändigt	306	357	2	68	3	1197	2431	807
Värme & VVS	56	92	56			1174	8	1949
El & Tele								
Styr & Övervakning								
Transport(hissar)								
Utrustning	183	351	262				9	
Mark	400	536	867	47	57	83		354
Övrigt								
Totalt	1 067	1 166	1 315	115	60	2 701	3 038	3 134

För de följande 6 åren (2027 – 2032) 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 2019 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 har stabiliserats de senaste två åren vilket är positivt. Kostnaden för el har däremot ökat kraftigt och kan förväntas fortsätta upp. Föreningen har dessutom ett fortsatt behov av att stärka likviditeten. Sammantaget är ändå bedömningen försiktigt optimistisk om föreningens positiva ekonomiska utveckling för perioden 2019 till 2024.

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):

2019: 525 2020: 355 2021: 38 2022: -40 2023: -119 2024: -200

Om prognosen införlivas kommer den ansamlade förlusten att kunna vändas till vinst senast 2020.

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 93 miljoner, eller 6 664/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:

2019: 4 653 2020: 5 248 2021: 5 620 2022: 7 111 2023: 8 579 2024: 7 325 (tkr)

Prisutveckling

Under perioden januari-mars 2019 har bara 1 lägenhet överlåtits, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utvecklingen under 2019. De preliminära affärer som gjorts visar att prisnivån är något sjunkande jämfört med motsvarande period 2018.

Sammanfattning ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2019 till 2024 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2019 och prognos för 2020 till 2024. Prognosen baseras på att räntorna går upp under slutet av perioden så från en snittränta på ca 1,06 % 2019 kommer den att öka till ca 2,15 % 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 93 Mkr år 2024
- Balanserat resultat positivt 2020

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	5 953 297	-4 015 771	2 667 958
Reservering till fond 2018		2 443 000	-2 443 000	
Ianspråktagande av fond 2018		-1 200 034	1 200 034	
Balanserat i ny räkning			2 667 958	-2 667 958
Årets resultat				1 710 228
Belopp vid årets slut	29 224 933	7 196 263	-2 590 779	1 710 228



Förslag till disposition av årets resultat

Balanserat resultat	-2 590 779
Årets resultat	<u>1 710 228</u>
	-880 551

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 347 813
Årets resultat	1 710 228
Reservering till underhållsfond	-2 443 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 200 034</u>
Summa till stämmans förfogande	-880 551

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-880 551
-------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

q

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 662 780	15 705 390
Övriga rörelseintäkter	Not 2	56 929	207 833
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 108 482	-8 159 128
Övriga externa kostnader	Not 4	-244 207	-217 375
Planerat underhåll		-1 200 034	-1 818 550
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-315 916	-194 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 913 928	-1 509 816
Summa rörelsekostnader		-12 782 566	-11 899 615
Rörelseresultat		2 937 143	4 013 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 794	8 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 230 710	-1 354 040
Summa finansiella poster		-1 226 916	-1 345 650
Årets resultat		1 710 228	2 667 958

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	148 915 404	148 583 557
		148 915 404	148 583 557
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		148 915 904	148 584 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 783	12 363
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 402 228	1 229 623
Placeringskonto HSB Stockholm		1 756 788	755 403
Övriga fordringar	Not 10	5 591	701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	524 234	1 628 464
		3 691 624	3 626 554
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 13	93 281	36 952
Summa omsättningstillgångar		4 284 906	4 163 506
Summa tillgångar		153 200 809	152 747 563

u

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 224 933	29 224 933
Yttre underhållsfond		7 196 263	5 953 297
		<u>36 421 196</u>	<u>35 178 230</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 590 779	-4 015 771
Årets resultat		1 710 228	2 667 958
		<u>-880 551</u>	<u>-1 347 813</u>
Summa eget kapital		<u>35 540 645</u>	<u>33 830 417</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	110 679 515	114 779 515
		<u>110 679 515</u>	<u>114 779 515</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 600 000	1 750 000
Leverantörsskulder		1 602 984	350 633
Skatteskulder		16 273	12 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 761 392	2 024 597
		<u>6 980 649</u>	<u>4 137 631</u>
Summa skulder		117 660 164	118 917 146
Summa eget kapital och skulder		<u>153 200 809</u>	<u>152 747 563</u>

2

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 710 228	2 667 958
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 913 928	1 509 816
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 624 156	4 177 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 108 919	-1 464 148
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	993 018	-346 202
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 726 094	2 367 423
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 245 775	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 245 775	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 250 000	-3 775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 250 000	-3 775 000
Årets kassaflöde	1 230 319	-1 407 577
Likvida medel vid årets början	2 521 979	3 929 555
Likvida medel vid årets slut	3 752 297	2 521 979

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



Org Nr: 716419-9544

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig från och med i år av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75% av anskaffningsvärdet.

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 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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 95 603 730 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 841 172	13 840 906
	Årsavgifter el	836 725	805 319
	Hyrer	958 141	1 018 665
	Övriga intäkter	48 397	53 288
	Bruttoomsättning	15 684 435	15 718 178
	Avgifts- och hyresbortfall	-21 400	-12 788
	Hyresförluster	-255	0
		15 662 780	15 705 390
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	56 929	207 833
		56 929	207 833
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 226 317	1 050 553
	Reparationer	1 405 456	2 009 977
	El	1 280 326	1 124 412
	Uppvärmning	1 865 260	1 796 101
	Vatten	536 221	550 074
	Sophämtning	268 371	250 913
	Fastighetsförsäkring	323 875	268 854
	Kabel-TV och bredband	340 019	374 977
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	318 872	315 000
	Förvaltningsarvoden	504 892	374 072
	Övriga driftkostnader	38 873	44 195
		8 108 482	8 159 128
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 239	67 268
	Administrationskostnader	76 582	71 659
	Extern revision	25 000	24 688
	Konsultkostnader	13 625	0
	Medlemsavgifter	53 760	53 760
		244 207	217 375
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	190 151	130 779
	Revisionsarvode	3 584	3 544
	Övriga arvoden	10 304	7 088
	Sociala avgifter	53 692	37 170
	Övriga personalkostnader	58 185	16 165
		315 916	194 746
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	413	408
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 385	1 044
	Ränteintäkter skattekonto	108	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	421	5 944
	Övriga ränteintäkter	1 467	994
		3 794	8 390
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 228 961	1 351 382
	Övriga räntekostnader	1 749	2 658
		1 230 710	1 354 040

u

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	162 886 722	162 886 722
Anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000
Årets investeringar	3 245 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 322 497	174 076 722
Ingående avskrivningar	-25 493 165	-23 983 349
Årets avskrivningar	-2 913 928	-1 509 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 407 093	-25 493 165
Utgående bokfört värde	148 915 404	148 583 557
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 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	116	701
Övriga fordringar	5 475	0
	5 591	701
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	523 896	1 627 922
Upplupna intäkter	338	542
	524 234	1 628 464
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	2 624	2 624
Swedbank	90 657	34 328
	93 281	36 952

9

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 14	Skulder till kreditinstitut		

21



Org Nr: 716419-9544

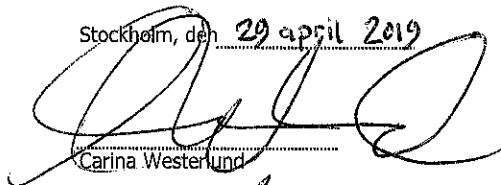
HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

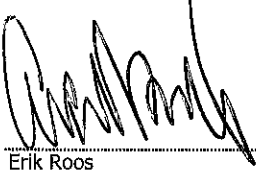
Noter

2018-12-31

2017-12-31

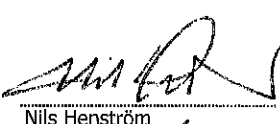
Stockholm, den 29 april 2019

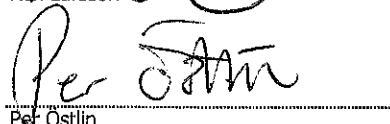

Carina Westerlund

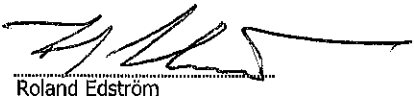

Erik Roos


Ken Larsson


Mats Swensson


Nils Henström

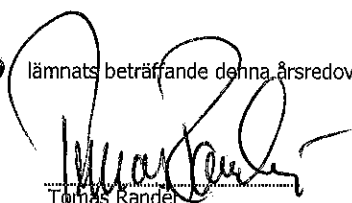

Per Östlin


Roland Edström


Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har 29-4 - 19 lämnats beträffande denna årsredovisning


Mikael Lindström


Tomas Randel

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor, FAR



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 2018.

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 2018-12-31 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 HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2018 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

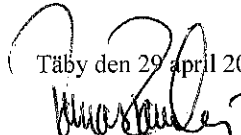
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 29 april 2019


Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR


Ulrika Lindström
Föreningsvald revisor

