



Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	995	995	995	996	996
Totala Intäkter kr/kvm	1 100	1 094	1 108	1 095	1 102
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	404	406	417	388	403
Belåning, kr/kvm	7 706	7 957	8 113	8 376	8 642
Räntekänslighet	8 %	8 %	8 %	9 %	9 %
Drift och underhåll kr/kvm	575	565	568	528	460
Energikostnader kr/kvm	203	198	186	175	153

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 för 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. Riktvärden med betyg, 5 gradig skala där 5 är bäst; 5 = över 250 kr/kvm, 4 = 201 – 250 kr/kvm, 3 = 151 – 200 kr/kvm, 2 = 100 – 150 kr/kvm, 1 = under 100 kr/kvm. Spegeln får här betyget 5.

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. Riktvärden; 5 = under 2 000 kr/kvm, 4 = 2 000 –



4 999 kr/kvm, 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm, 2 = 10 000 – 14 999 kr/kvm, 1 = mer än 15 000 kr/kvm. Spegeln får här betyget 3.

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. Riktvärden; 5 = under 4 %, 4 = 4 – under 7 %, 3 = 7 – under 10 %, 2 = 10 – under 20 %, 1 = 20 % och över. Spegeln får här betyget 3, och på väg mot 4.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kkr)	15 768	15 663	15 705	15 723	15 834
Resultat före avskrivningar(kkr)	4 920	5 851	5 523	6 017	8 293
Resultat efter finansiella poster(kkr)	796	1 710	2 668	2 394	3 731
Balansomslutning (kkr)	150 520	153 200	152 748	155 201	155 253
Soliditet	24 %	23 %	22 %	20 %	19 %
Planerat underhåll kr/kvm	146	86	131	120	39
Fastighetsskatt kr/kvm	24	23	23	22	21
Avskrivningar kr/kvm	204	210	109	109	109
Räntekostnader kr/kvm	85	88	97	153	220
Amortering kr/kvm	252	162	271	274	262
Resultat kr/kvm	55	123	192	172	268

(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	15 794 572
Rörelsekostnader	- 13 790 913
Finansiella poster	- 1 207 410
Årets resultat	796 249
Planerat underhåll	+ 2 084 437
Avskrivningar	+ 2 916 917
Årets sparande	5 797 603
Årets sparande kr per kvm total	404

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 271 283 (220 356) tkr varav markvärdet är 123 000 (90 288) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Stadgeenlig fastighetssyn utfördes i maj 2019. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen. 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 Amadeus 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 2019-05-28. På stämman deltog 28 medlemmar med rösträtt samt 1 medlem genom fullmakt. På stämman fattades förutom sedvanliga stämмоärenden 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 andra läsning, anta de nya stadgarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 221 (217) medlemmar, varav Täby kommun utgör 8 medlemmar. Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 10 (13) överlåtits, dessutom 2 (1) överlåtelse genom arv, gåva eller liknande. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 23 493 kr (24 541).

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 2020 för ledamöterna Roland Edström, Ulf Hassgård, Carina Westerlund och Mats Swensson. Sedan stämman 2012 väljs inte några suppleanter.



Föreningens firma har tecknats av Ken Larsson, Roland Edström, Carina Westerlund och Ulf Hassgård, två i förening

Revisor

Revisorsuppdraget har innehafts av Ulrika Lindström samt Tomas Randér, av HSB Riksförbund utsedd extern revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva M Persson, Angelika Stier Norén och Maria Stjernberg med Eva M Persson som ordförande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2019, 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 distriktsstyrelsen 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 2019 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 194 820 kr (190 500).

Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har under 2019 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Lars Svingdahl. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 181 460 kr (185 069).

Fastighetsskötsel

Storholmen Förvaltning AB har under 2019 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Reza Zamani. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 181 820 kr (184 800).

Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 531 696 kr (519 900).

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



Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2019. För 2020 har styrelsen beslutat att inte ändra avgifterna.

Uppvärmning

Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter bostadsyta under 2019 slutade på ca 137 kr (134), beräknad kostnad utan bergvärme ca 250 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 syn uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts under maj månad. Dessutom har en tvättstuga renoverats, detta har bokförts som en investering med avskrivning på 15 år.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Underhåll planteringsytor, utemiljö
- Målning lägenhetsdörrar låghus
- 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 långgivare för att ständigt bevaka de villkor som är möjliga att uppnå på utestående lån. Detta innebär minst två till tre kontakter per år med banken där olika alternativ ventileras utifrån den allmänna strategin att lånen skall fördelas på olika löptider för att inte en alltför stor del av lånen skall behöva skrivas om vid ogynnsamma räntenivåer, samt att så långt det är möjligt, huvuddelen av amorteringen skall ske på de lån som har högst ränta.

Möten

Föreningen genomförde ett informationsmöte 2020-01-22, då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2020 och planerade underhållsåtgärder för 2020.

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. Ett lån skall under 2020 omsättas och med nuvarande trend kommer detta möjligen att medföra något minskade räntekostnader. Sammantaget har budgeten för 2020 ett överskott. Avgiften planeras inte att förändras under det innevarande räkenskapsåret.

Periodiskt underhåll

Under 2020 planeras följande periodiska underhåll



- Renovering planteringsytor
- Renovering samtliga fönster
- Byte ett antal garageportar
- Renovering två tvättstugor

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2020.

Planerat framtida underhåll (enligt underhållsplan)

Årlig planerat underhåll enligt plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Byggnad, invändigt	155	134	38	94	259	596	25	49
Byggnad, utvändigt	2 132	260	28	14	1 244	2 102	840	106
Värme och VVS	94	57			1 200	8	2049	
El & tele								17
Styr & övervakning								
Transport (hissar)								
Utrustning	332	259	126			9		
Mark	548	500	48	59	89		421	105
Övrigt								
Totalt tkr	3 261	1 210	2 40	167	2 802	2 716	3 335	276

För de följande 6 åren (2028 – 2033) finns planerat underhåll om totalt ca 24 miljoner. Underhållsplanen uppdateras årligen efter besiktning och åtgärder flyttas i planen efter bedömd återstående livslängd.

Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2020 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 800 000 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 blir dock bedömningen optimistisk om föreningens positiva ekonomiska utveckling för perioden 2020 till 2025.

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):

2020: 1 674 **2021:** 1 359 **2022:** 1 293 **2023:** 1 226 **2024:** 1 157 **2025:** 1 088

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 aningen under detta. Skuld till långivare kommer i slutet av perioden, med planerad amorteringstakt att vara ca 97 miljoner, eller 6 939/m², vilket är en minskning med ca 1 100/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: **2020:** 2 455 **2021:** 2 770 **2022:** 5 445 **2023:** 7 567 **2024:** 6 863 **2025:** 8 407 (tkr)

Prisutveckling

Under perioden januari-mars 2020 har endast tre lägenhet överlåtits, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utvecklingen under 2020. De preliminära affärer som gjorts visar att prisnivån är något stigande jämfört med motsvarande period 2019.



Sammanfattning ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2020 till 2025 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2020 och prognos för 2021 till 2025. Prognosen baseras på att räntorna går upp under slutet av perioden så från en snittränta på ca 1,03 % 2020 kommer den att öka till ca 1,32 % mot slutet av perioden, de taxebundna kostnaderna utvecklas med ca 1-2 % årligen och att avgiften är oförändrad under perioden.

- Likviditet förbättrad under perioden, nästan i balans mot slutet av perioden
- Lån 97 Mkr år 2025

Behandlade motioner

Under de senaste tio åren har följande motioner avhandlats på föreningens stämma

År	Avser	Beslut	Åtgärder
2010	Utökat antal medlemmar i valberedningen	Avslag	
2012	Andrade tvättpass	Avslag	
	Justering ordningsregler	Besvarad	Bevakas ständigt av styrelsen
2014	Kameraövervakning	Besvarad	Styrelsen bevakar, prov genomfört
	Kapitaltillskott och friköp	Besvarad	
2016	Övernattningsrum	Bifall	Övernattningsrum infört och i bruk
	Regler för tilldelning av p-platser/garage	Besvarad	
2019	Hjärtstartare	Besvarad	Pågående fråga

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	7 196 263	-2 590 779	1 710 228
Reservering till fond 2019		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-2 084 437	2 084 437	
Balanserat i ny räkning			1 710 228	-1 710 228
Årets resultat				796 249
Belopp vid årets slut	29 224 933	7 486 826	403 886	796 249

Förslag till disposition av årets resultat

Balanserat resultat	403 886
Årets resultat	796 249
	1 200 135

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-880 551
Årets resultat	796 249
Reservering till underhållsfond	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 084 437
Summa till stämmans förfogande	1 200 135

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 200 135
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 767 682	15 662 780
Övriga rörelseintäkter	Not 2	26 890	56 929
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 252 777	-8 108 482
Övriga externa kostnader	Not 4	-243 253	-244 207
Planerat underhåll		-2 084 437	-1 200 034
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-293 528	-315 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 916 917	-2 913 928
Summa rörelsekostnader		-13 790 913	-12 782 566
Rörelseresultat		2 003 659	2 937 143
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 639	3 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 212 049	-1 230 710
Summa finansiella poster		-1 207 410	-1 226 916
Årets resultat		796 249	1 710 228

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 146 536 513 148 915 404

Pågående nyanläggningar

Not 9 112 500 0

146 649 013 148 915 404

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

146 649 513 148 915 904

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 2 783

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 438 057 1 402 228

Placeringskonto HSB Stockholm

1 757 787 1 756 788

Övriga fordringar

Not 11 116 5 591

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 545 690 524 234

3 741 651 3 691 624

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 500 000

Kassa och bank

Not 14 129 305 93 281

Summa omsättningstillgångar

3 870 956 4 284 906

Summa tillgångar**150 520 469 153 200 809**

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

29 224 933

29 224 933

Yttre underhållsfond

5 911 826

7 196 263

35 136 759

36 421 196

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

403 886

-2 590 779

Årets resultat

796 249

1 710 228

1 200 135

-880 551

Summa eget kapital

36 336 894

35 540 645

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

107 079 515

110 679 515

107 079 515

110 679 515

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 600 000

3 600 000

Leverantörsskulder

1 341 622

1 602 984

Skatteskulder

42 000

16 273

Övriga skulder

Not 17

597

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 119 842

1 761 392

7 104 061

6 980 649

Summa skulder

114 183 576

117 660 164

Summa eget kapital och skulder**150 520 469****153 200 809**

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	796 249	1 710 228
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 916 917	2 913 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 713 166	4 624 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 198	1 108 919
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	123 411	993 018
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 823 380	6 726 094
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-650 527	-3 245 775
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-650 527	-3 245 775
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 600 000	-2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 600 000	-2 250 000
Årets kassaflöde	-427 147	1 230 319
Likvida medel vid årets början	3 752 297	2 521 979
Likvida medel vid årets slut	3 325 150	3 752 297

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

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 835 757	13 841 172
Årsavgifter el	915 383	836 725
Hyror	993 985	958 141
Övriga intäkter	45 242	48 397
Bruttoomsättning	15 790 367	15 684 435
Avgifts- och hyresbortfall	-22 600	-21 400
Hyresförluster	-85	-255
	15 767 682	15 662 780
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	26 890	56 929
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 383 536	1 226 317
Reparationer	1 243 743	1 405 456
El	1 330 425	1 280 326
Uppvärmning	1 952 878	1 865 260
Vatten	551 959	536 221
Sophämtning	281 559	268 371
Fastighetsförsäkring	346 476	323 875
Kabel-TV och bredband	343 693	340 019
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	345 182	318 872
Förvaltningsarvoden	435 046	504 892
Övriga driftkostnader	38 281	38 873
	8 252 777	8 108 482
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	82 125	75 239
Administrationskostnader	64 213	76 582
Extern revision	29 531	25 000
Konsultkostnader	13 625	13 625
Medlemsavgifter	53 760	53 760
	243 253	244 207
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	191 000	190 151
Revisionsarvode	3 758	3 584
Övriga arvoden	10 751	10 304
Sociala avgifter	53 822	53 692
Övriga personalkostnader	34 197	58 185
	293 528	315 916
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	358	413
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 001	1 385
Ränteintäkter skattekonto	0	108
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 914	421
Övriga ränteintäkter	1 366	1 467
	4 639	3 794
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 211 449	1 228 961
Övriga räntekostnader	600	1 749
	1 212 049	1 230 710

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Noter****2019-12-31 2018-12-31****Not 8 Byggnader och mark****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader

166 132 497 162 886 722

Anskaffningsvärde mark

11 190 000 11 190 000

Årets investeringar

538 027 3 245 775

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**177 860 524 177 322 497****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

-28 407 093 -25 493 165

Årets avskrivningar

-2 916 917 -2 913 928

Utgående ackumulerade avskrivningar**-31 324 011 -28 407 093****Utgående bokfört värde****146 536 513 148 915 404****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

144 000 000 126 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

4 283 000 4 068 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

117 000 000 86 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

6 000 000 4 288 000

Summa taxeringsvärde**271 283 000 220 356 000****Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott**

Årets investeringar

112 500 0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

112 500 0**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ingående anskaffningsvärde

500 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

500 500

Andel i HSB Stockholm

500 500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

116 116

Övriga fordringar

0 5 475

116 5 591**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader

545 690 523 896

Upplupna intäkter

0 338

545 690 524 234

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm

0 500 000

0 500 000

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Noter**

Not 14	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Handkassa	2 624	2 624
	Swedbank	126 681	90 657
		129 305	93 281

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755722267	0,85%	2019-07-28	4 250 000	500 000
Swedbank hypotek	2752107116	0,86%	2020-03-10	19 610 000	0
Swedbank hypotek	2752107132	1,55%	2022-06-08	4 410 000	2 000 000
Swedbank hypotek	2752107165	1,43%	2021-05-25	16 394 000	600 000
Swedbank hypotek	2757719949	1,07%	2020-11-11	30 750 000	0
Swedbank hypotek	2851588547	0,96%	2019-08-28	20 000 000	0
Swedbank hypotek	2852060090	0,85%	2020-03-10	15 265 515	500 000
				110 679 515	3 600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 107 079 515

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 92 679 515

Ställda säkerheter

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 3 600 000 3 600 000

Not 17 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder 597 0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	80 198	80 094
Förutbetalda hyror och avgifter	1 231 253	1 154 082
Övriga upplupna kostnader	808 391	527 216
	2 119 842	1 761 392

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

2019-12-31 2018-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 27/4 2020

Carina Westerlund

Erik Roos

Ken Larsson

Avflyttad/Avgått

Mats Swensson

Nils Henström

Per Östlin

Roland Edström

Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har 27-4-20

lämnats beträffande denna årsredovisning

Ulrika Lindström

Tomas Randér

Auktoriserad Revisor, FAR

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2019.

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 2019-12-31 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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

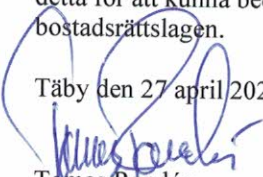
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

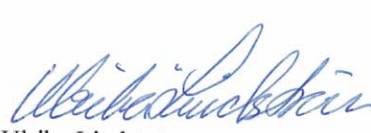
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 27 april 2020


Tomas Rändér

Auktoriserad revisor, FAR


Ulrika Lindström

Av föreningen vald revisor