



Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 cykelhus och en panncentral med tekniska utrymmen. Garagen innehåller totalt 116 garageplatser. Dessutom finns 71 parkeringsplatser, varav 54 hyrs ut till medlemmar och 17 används som gästparkering.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 271 283 (271 283) tkr varav markvärdet är 123 000 (123 000) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Stadgeenlig fastighetssyn utfördes i maj 2020. 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, det sistnämnda upphörde per 31 december 2020).

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, från 1 april 2021 ingår Silver Flex i avgiften) och har Internetanslutning via Telenor (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 2020-06-24. På stämman deltog 28 medlemmar med rösträtt genom inlämnade poströster. På stämman fattades förutom sedvanliga stämмоörenden även beslut att bordlägga inkomna motioner till nästa stämma som kan hållas med fysisk närvaro.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 222 (221) medlemmar, varav Täby kommun utgör 8 medlemmar. Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 11 (10) överlåtits. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 25 567 kr (23 493).



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Förtroendevalda (sedan föregående stämma)

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie ledamöter

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

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2021 för ledamöterna Ken Larsson, Erik Roos och Per Stjernberg 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 innehaft 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 Östlin med Eva M Persson som ordförande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2020, 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 Österåker), 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 2020 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 200 293 kr (194 820).



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Teknisk förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har under 2020 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Lars Svingdahl. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 184 879 kr (181 460).

Fastighetsskötsel

Storholmen Förvaltning AB har under 2020 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Niclas Frölin. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 184 872 kr (181 820).

Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 540 252 kr (531 696).

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. Bland annat med 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 2020. För 2021 har styrelsen beslutat att inte ändra avgifterna.

Uppvärmning

Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter bostadsyta under 2020 slutade på ca 114 kr (137).

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 50-årig underhållsplan som efter en årlig syn uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts under maj månad.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Renovering av samtliga fönster
- Ommålning av förrådsdörrar (gård 4 klar, resten under 2021)
- Omdragning av hängrännor och stuprör, Palmstruchs väg 33
- Byte fläktar i sju låghuslägenheter
- Underhåll planteringsytor, utemiljö
- Uppdatering taksäkerhet
- Byte av ett antal garageportar
- Invändig målning Amadeus förskola

Fönsterrenovering

Efter en statusbesiktning av våra fönster under 2018 konstaterades att flera fönster var i behov av reparation, framförallt vad gäller beslag och vissa trädetaljer med begynnande rötangrepp. Utifrån rekommendationerna från besiktningen genomfördes under 2019 dels en upphandling av en konsulttjänst för upphandling av renovering av fönster dels en projektledare för genomförandet. Valet föll på Projektledarhuset för denna tjänst.

Under senare delen av 2019 genomfördes en upphandling av renoveringen, tre anbud inkom och efter en utvärdering av dessa beslutades att föreningen skulle anlita Penselkompaniet. Genomförande av renoveringen påbörjades i februari 2020. Efter att arbete i de första lägenheterna hade utförts konstaterades att arbetet i varje lägenhet tog för lång tid, varför föreningen och entreprenören tillsammans enades om ett kortare tidsschema för de enskilda lägenheterna.

Trots de störningar som pandemin innebar genomfördes projektet enligt plan, mycket tack vara bra medverkan från våra medlemmar och den flexibilitet som entreprenören visade. Självklart, som i alla projekt av denna storlek, så fanns det vissa anmärkningar som korrigerades med skyndsamhet.

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 digitalt informationsmöte med 17 deltagare via Zoom och 3 styrelseledamöter närvarande i föreningens styrelselokal den 2 mars 2021 då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2021 och planerade underhållsåtgärder för 2021.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Förväntad framtida utveckling

Avgifter och hyror

Det finns behov av att förbättra likviditeten under kommande år. Utvecklingen på räntemarknaden har under året varit fortsatt svagt sjunkande. Ett lån skall under 2021 omsättas och med nuvarande trend kommer detta att medföra något minskade räntekostnader. Sammantaget har budgeten för 2021 ett överskott. Avgiften planeras inte att förändras under det innevarande räkenskapsåret.

Periodiskt underhåll

Under 2021 planeras följande periodiska underhåll

- Målning av förrådsdörrar
- Renovering planteringsytor
- Byte ett antal garageportar
- Renovering två tvättstugor
- Målning av vissa träpaneler
- Rengöring balkongfasader och plank
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2021.

Planerat framtida underhåll (enligt underhållsplan)

Årlig planerat underhåll enligt plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Byggnad, invändigt	148	90	98		139		49	174
Byggnad, utvändigt	300		22	1 524	2 388	1 104	191	164
Värme och VVS	83	29			8	256		1 210
El & tele							17	
Styr & övervakning								
Transport (hissar)								
Utrustning	277	261			10	9		
Mark	49		110	42	49	337	162	60
Övrigt								
Totalt tkr	857	380	230	1 566	2 594	1 706	419	1 608

För de följande 6 åren (2029 – 2035) finns planerat underhåll om totalt ca 8 miljoner. Underhållsplanen uppdateras årligen efter besiktning och åtgärder flyttas i planen efter bedömd återstående livslängd. Dessutom finns det ett behov av investeringar (större underhållsåtgärder) under perioden 2021 – 2028 om ca 2 miljoner (byte fläktaggregat) och för perioden 2029 – 2035 om ca 30 miljoner, varav tak och takavattning står för ca 15 miljoner, byte värmekulvert ca 6 miljoner och byte elstammar ca 9 miljoner.

Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2021 finns ett överskott, vilket kan komma att behövas för vissa större kostnader under kommande år. Kotsamma underhållsåtgärder på längre sikt omfattar bland annat fasadrenovering, renovering av yttertak, luftbehandling mm. Detta innebär att det finns behov att avsätta i genomsnitt ca 876 000 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. Sammantaget blir dock bedömningen optimistisk om föreningens positiva ekonomiska utveckling för perioden 2021 till 2026.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

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):

2021: 1 182 **2022:** 2 241 **2023:** 2 328 **2024:** 928 **2025:** - 166 **2026:** 764

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 95 miljoner, eller 6 658/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 (tkr):

2021: 1 983 **2022:** 3 224 **2023:** 5 551 **2024:** 6 479 **2025:** 6 311 **2026:** 7 075

Prisutveckling

Under perioden januari-april 2021 har fem lägenheter överlåts. De affärer som gjorts visar att prisnivån är klart stigande jämfört med motsvarande period 2020.

Sammanfattning ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2021 till 2026 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2021 och prognos för 2022 till 2026. Prognosen baseras på att räntorna går upp under slutet av perioden så från en snittränta på ca 0,7 % i början av 2021 kommer den att öka till ca 1 % mot slutet av perioden, de taxebundna kostnaderna utvecklas med ca 1-2 % årligen och att avgiften är oförändrad under perioden.

- Likviditet förbättrad under perioden, beräknas vara i balans mot slutet av perioden
- Lån 98 Mkr år 2024

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	Ändrade tvättpass	Avslag	
	Justering ordningsregler	Besvarad	Bevakas ständigt av styrelsen
2014	Kameraövervakning	Besvarad	Infört 2020
	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
2020	Behandling av motioner bordlagda		

Nyckeltal

På efterföljande sida redovisas ett antal nyckeltal, vissa av dessa är sådana som gör att man kan jämföra olika bostadsrättsföreningar. Det finns några riktvärden för vad som är bra, normalt eller mindre bra för dessa. Följande måttstock kan användas för en samlad bedömning. För mer information se HSB:s webb: <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/>

Sparande: högt = > 301 kr/kvm, måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm, lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm, mycket lågt = < 120 kr/kvm

Skuldsättning/belåning: låg = < 3 000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = > 15 001 kr/kvm

Räntekänslighet: 5 = <4%, 4 = 4 -7%, 3 = 7-10%, 2 = 10 - 20%, 1 = >20%

Energikostnad: normalt cirka 200 kr/kvm



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Flerårsöversikt

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	995	995	995	995	996
Totala intäkter kr/kvm*	1 037	1 100	1 094	1 108	1 095
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	431	404	406	417	388
Belåning, kr/kvm	7 803	7 706	7 957	8 113	8 376
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	516	575	565	568	528
Energikostnader kr/kvm	175	203	198	186	175

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	15 672	15 768	15 663	15 705	15 723
Resultat efter finansiella poster	1 656	796	1 710	2 668	2 394
Soliditet	25%	24%	23%	22%	20%

(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	15 692 893
Rörelsekostnader	- 12 824 107
Finansiella poster	- 1 212 971
Årets resultat	1 655 815
Planerat underhåll	+ 1 555 268
Avskrivningar	+ 2 974 636
Årets sparande	6 185 719

Årets sparande per kvm total yta 431**Förändring eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	5 911 826	403 886	796 249
Reservering till fond 2020		876 000	-876 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-1 555 268	1 555 268	
Balanserat i ny räkning			796 249	-796 249
Årets resultat				1 655 815
Belopp vid årets slut	29 224 933	5 232 558	1 879 403	1 655 815

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 200 135
Årets resultat	1 655 815
Reservering till underhållsfond	-876 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 555 268
Summa till stämmans förfogande	3 535 217

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 535 217
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 671 662	15 767 682
Övriga rörelseintäkter	Not 2	21 231	26 890
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-7 743 179	-8 252 777
Övriga externa kostnader	Not 4	-164 408	-243 253
Planerat underhåll		-1 555 268	-2 084 437
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-292 784	-293 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 974 636	-2 916 917
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-93 832	0
Summa rörelsekostnader		-12 824 107	-13 790 913
Rörelseresultat		2 868 786	2 003 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 586	4 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 215 557	-1 212 049
Summa finansiella poster		-1 212 971	-1 207 410
Årets resultat		1 655 815	796 249

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 149 516 024 146 536 513

Pågående nyanläggningar

Not 10 425 390 112 500

149 941 414 146 649 013

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

149 941 914 146 649 513

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 981 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 342 528 1 438 057

Placeringskonto HSB Stockholm

758 762 1 757 787

Övriga fordringar

Not 12 79 116

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 669 684 545 690

2 773 034 3 741 651

Kassa och bank

Not 14 75 556 129 305

Summa omsättningstillgångar

2 848 590 3 870 956

Summa tillgångar**152 790 504 150 520 469**

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 224 933	29 224 933
Yttre underhållsfond	5 232 558	5 911 826
	<u>34 457 491</u>	<u>35 136 759</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 879 403	403 886
Årets resultat	1 655 815	796 249
	<u>3 535 218</u>	<u>1 200 135</u>
Summa eget kapital	<u>37 992 708</u>	<u>36 336 894</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>93 285 515</u>	<u>107 079 515</u>
	93 285 515	107 079 515
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 18 794 000	3 600 000
Leverantörsskulder	1 007 922	1 341 622
Skatteskulder	61 861	42 000
Övriga skulder	Not 17 0	597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 648 498</u>	<u>2 119 842</u>
	21 512 281	7 104 061
Summa skulder	114 797 796	114 183 576
Summa eget kapital och skulder	<u>152 790 504</u>	<u>150 520 469</u>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 655 815	796 249
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 974 636	2 916 917
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 630 451	3 713 166
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 938	-13 198
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-785 780	123 411
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 718 733	3 823 380
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 267 037	-650 527
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 267 037	-650 527
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 400 000	-3 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 400 000	-3 600 000
Årets kassaflöde	-1 148 304	-427 147
Likvida medel vid årets början	3 325 150	3 752 297
Likvida medel vid årets slut	2 176 846	3 325 150

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Noter			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 837 742	13 835 757
	Individuell mätning el	802 839	915 383
	Hyrer	1 017 140	993 985
	Övriga intäkter	33 948	45 242
	Bruttoomsättning	15 691 669	15 790 367
	Avgifts- och hyresbortfall	-19 650	-22 600
	Hyresförluster	-357	-85
		15 671 662	15 767 682
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	21 231	26 890
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	940 319	1 383 536
	Reparationer	1 789 917	1 243 743
	El	1 062 171	1 330 425
	Uppvärmning	1 619 238	1 952 878
	Vatten	619 445	551 959
	Sophämtning	204 682	281 559
	Fastighetsförsäkring	368 841	346 476
	Kabel-TV och bredband	347 108	343 693
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	354 334	345 182
	Förvaltningsarvoden	408 764	435 046
	Övriga driftkostnader	28 361	38 281
		7 743 179	8 252 777
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 243	82 125
	Administrationskostnader	52 499	64 213
	Extern revision	25 000	29 531
	Konsultkostnader	7 906	13 625
	Medlemsavgifter	53 760	53 760
		164 408	243 253

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

		2020-01-01	2019-01-01
Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	194 231	191 000
	Revisionsarvode	3 864	3 758
	Övriga arvoden	12 236	10 751
	Sociala avgifter	50 542	53 822
	Övriga personalkostnader	31 912	34 197
		292 784	293 528
Not 6	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering anläggningstillgångar	93 832	0
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	540	358
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	975	1 001
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 914
	Övriga ränteintäkter	1 071	1 366
		2 586	4 639
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 214 065	1 211 449
	Övriga räntekostnader	1 492	600
		1 215 557	1 212 049

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	166 670 524	166 132 497
Anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000
Årets försäljning/utrangeringar	-181 238	0
Årets investeringar	6 047 979	538 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 727 265	177 860 524
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 324 011	-28 407 093
Årets avskrivningar	-2 974 636	-2 916 917
Årets försäljning/utrangeringar	87 406	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 211 241	-31 324 011
Utgående bokfört värde	149 516 024	146 536 513
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	144 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 283 000	4 283 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	6 000 000
Summa taxeringsvärde	271 283 000	271 283 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	112 500	0
Årets investeringar	312 890	112 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 390	112 500
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	79	116
	79	116
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	669 684	545 690
	669 684	545 690

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

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	2 624	2 624			
	Swedbank	72 932	126 681			
		75 556	129 305			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2752107116	0,64%	2021-03-28	19 610 000	0
	Swedbank	2752107132	1,55%	2022-06-08	2 410 000	2 000 000
	Swedbank	2752107165	1,43%	2021-05-25	15 794 000	600 000
	Swedbank	2757719949	0,51%	2022-11-25	30 750 000	0
	Swedbank	2851588547	0,50%	2022-10-25	20 000 000	0
	Swedbank	2852060090	0,67%	2021-04-28	14 765 515	500 000
	Swedbank	2952399224	0,64%	2021-03-28	8 750 000	500 000
					112 079 515	3 600 000
						94 079 515
						93 285 515
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					157 400 000 157 400 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				18 794 000	3 600 000
					18 794 000	3 600 000
Not 17	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				0	597
					0	597
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				80 175	80 198
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 246 222	1 231 253
	Övriga upplupna kostnader				322 101	808 391
					1 648 498	2 119 842

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

2020-12-31 2019-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18/5-21

Carina Westerlund

Erik Roos

Ken Larsson

Nils Henström

Per Östlin

Roland Edström

Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har

18-5-21

lämnats beträffande denna årsredovisning

Ulrika Lindström

Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR

Av föreningen vald 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 2020.

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 2020-12-31 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. Risken 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 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 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 18 maj 2021


Tomas Rändér

Auktoriserad revisor, FAR


Ulrika Lindström

Av föreningen vald revisor