

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Spegeln i Täby (716419-9544) avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-01-01—2006-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2006

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Spegeln 22, 26 och 27 vilka byggdes år 1989/1990.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under maj månad 2006. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen och vår förvaltare i HSB Stockholm. Inga väsentliga brister framkom vid besiktningen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 176 lägenheter varav 8 lägenheter disponeras av Täby kommun för dess dagverksamhet (Blomstergården och Habiliteket).

Den totala ytan är 14 174 m² vara lokaler 266 m² (Daghemmet Sentio).

Av föreningens 168 medlemslägenheter har under året 23 överlåtits.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 87 806 (87 806) tkr varav markvärdet är 28 712 (28 712) tkr.

På föreningens fastigheter finns 116 garageplatser och 71 parkeringsplatser varav 54 hyrs ut till medlemmar medan 17 används som gästparkering.

Lägenheterna är anslutna till kabel-TV via Comhem och har internetanslutning via Bredbansbolaget.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2006-05-09. På stämman deltog 35 medlemmar med rösträtt samt 4 personer med fullmakter.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 213 medlemmar varav Täby kommun utgör 8 medlemmar.

Förtroendevalda

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie ledamöter

Staffan Burvall	ordförande
Ove Persson	vice ordförande
Bengt Bohlin	sekreterare
Ken Larsson	ledamot
Ulf Hassgård	ledamot
Bruno Reinfeldt	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Anne Pertot	suppleant
Stig Karlsson	suppleant
Nina Karpathakis Jaenson	suppleant
Lars Lindström	suppleant utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Bohlin och Ken Larsson samt suppleanterna Anne Pertot och Stig Karlsson.

Föreningens firma har tecknats av Staffan Burvall, Ove Persson, Bengt Bohlin, Ken Larsson och Ulf Hassgård, två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Peter Mårtensson med Ken Åkesson som suppleant valda vid föreningsstämman samt Hans Kypengren, BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olle Willén, Göran Rynningsjö och Ulf Blomquist med Olle Willén som sammankallande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma, distrikt 15

Föreningens representanter på HSB Stockholms distriktsstämma har varit Staffan Burvall och Bengt Bohlin.

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningen hade ett informationsmöte den 30/11 där det informerades om föreningens ekonomi, månadsavgifter för 2007, bredband och kabel-TV, uppgraderade avtal, planerade underhållsåtgärder under 2007, skötsel och underhåll av föreningens planteringar, miljögrupp, policy för inre underhåll. Vid informationsmötet diskuterades även frågan om ökade insatser.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2006 svarat för den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 177 090 kr.

Teknisk förvaltning

HSB Stockholm Teknisk Förvaltning, Täbykontoret, har under 2006 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Jörgen Häfker t.o.m 2006-06-30. Fr.o.m. 2006-07-01 har Hans Jansson varit förvaltare. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 177 090 kr.

Fastighetsskötsel

HSB Stockholm Teknisk Förvaltning, Täbykontoret, har under 2006 svarat för skötseln av våra fastigheter. Fastighetsskötare har varit Curt Ivarsson. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 354 179 kr.

Trädgårdsskötsel

Föreningen har bedrivit trädgårdsskötseln i egen regi. Detta främst genom vår- och höststädning men även genom punktvisa insatser såsom beskärning och röjning av sly. Då resultatet av egna ansträngningar inte räckt till har föreningen beslutat att lägga ut trädgårdsskötseln på entreprenad och har under hösten tagit in anbud. Beslut avseende val av entreprenör kommer att fattas under våren 2007.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2006	2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning tkr	14 779	14 705	14 624	14 296	13 985
Rörelseresultat tkr	7 006	9 284	9 310	8 464	8 218
Resultat före avskrivningar tkr	3 904	3 221	1 776	623	197
Resultat efter finansiella poster exklusive ränteskillnadsersättning tkr	1 964	2 506	1 125	8	- 378
Resultat efter finansiella poster inklusive ränteskillnadsersättning tkr	1 964	- 5974	1 125	8	- 378
Balansomslutning tkr	175 714	177 201	170 919	170 919	171 918
Soliditet	11 %	10 %	14 %	13 %	13 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	958	964	991	991	1 014

From 2003 har ändrade redovisningsprinciper skett angående redovisning av yttre underhåll. Detta medför att rörelseresultat och resultat efter finansiella poster ej är jämförbara fullt ut mellan åren i tabellen ovan.

Väsentliga händelser under året

Avgifter och hyror

Avgifterna har hållits oförändrade under 2006.

Installation av bergvärmepumpar

Bergvärmeinstallationen slutfördes under mars 2006. Under 2006 har detta inneburit en besparing i elförbrukning för uppvärmning med drygt 648 000 kWh, detta trots att den kraftiga kylan under januari och februari (innan bergvärmeinstallationen) innebar en kraftig ökning av förbrukningen för dessa två månader. På grund av ökade energipriser har installationen inte fått fullt genomslag i minskade kostnader, utan bergvärme hade dock kostnaderna hamnat betydligt högre, avkastning på installationen efter avskrivning och räntekostnader blir dock positivt, ca 200 000 kr. Uppvärmningskostnaderna per kvadratmeter under 2006 slutade på 99 kr, beräknad kostnad utan bergvärme ca 155 kr per kvadratmeter

Upphandlingar och nya avtal

Föreningen bevakar kontinuerligt avtalen med våra entreprenörer avseende Kvalitén på utfört arbete visavi kostnaden. Benchmarking med andra bostadsföreningar görs också. Uppsägning av avtal sker vid stipulerad tid före avtalets utgång. Vid ny upphandling begärs en ny offert från den befintliga entreprenören samt från ytterligare ett antal andra entreprenörer.

Kabel-TV och Internet:

Under året har föreningens kabel-TV-nät uppgraderats. Det innebär att utbudet av kanaler har ökat vilket ger medlemmarna större valmöjligheter. Behovet av att utnyttja satellitsänd TV förutses minskas i och med detta och därmed kan parabolantennmonteringar i föreningen undvikas. Uppgraderingen av nätet innebär också att medlemmarna har två olika leverantörer att välja mellan för anslutning till Internet.

Från och med 2007-01-01 ingår abonnemang för bredband och fast telefoni via Bredbandsbolagets nät i månadsavgiften.

Trädgårdsskötsel:

En miljögrupp har tillsatts under året, gruppen har genomfört en inventering av förenings markytor och påbörjat arbetet att ta fram en långsiktig underhållsplan för markytor, underlag för anbudsförfrågan avseende skötsel av markytor har tagits fram och en upphandling genomförs under våren 2007. Ytor som skall prioriteras avseende periodisk underhåll har identifierats.

Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som uppdateras i samband med en årlig besiktning.

Följande periodiskt underhåll har utförts under året:

- Uppgradering av Kabel-TV nätet.
- Byte och målning av trädetaljer, garage
- Montering av avvisningsjärn i hörnen på cykelrummen för att skydda vindskivor vid påkörning
- Målning av golv i soprum
- Markbesiktning med efterföljand åtgärder
- Lekplatsbesiktning

Förväntad framtida utveckling

Avgifter och hyror

Avgifterna har sänkts med 3% från och med 2007-01-01.

Framtida periodiskt underhåll

Under 2007 planeras följande periodiskt underhåll

- Byte och målning av trädetaljer, garage
- Montering av nya lampor med rörelsedetektorer vid garagen
- Rensning av avloppsstammar och stickledningar
- Byte av plåt på vindskivor

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till den 23 maj 2007.

Framtida ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2007 finns ett visst överskott, vilket behövs för att banta ner den ansamlade förlusten, avsättningar för yttre underhåll och avskrivningar behöver ökas under de närmaste åren, dels kommer kostsamma underhållsåtgärder att behöva utföras inom de närmaste 10-15 åren dels kommer avskrivningarna på byggnader att behöva ökas för att inte bli orimligt höga om 15-20 år. Kostsamma framtida underhåll innefattar bland annat fasadrenovering, renovering av yttertak, hissar, luftbehandling mm

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-13 383 132
Årets resultat	<u>1 964 367</u>
	-11 418 765
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-617 014
Överföring till fond för yttre underhåll	1 200 000
Balanserat resultat	<u>-12 001 751</u>
	-11 418 765

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

Ingående behållning	1 932 792
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 617 014
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>1 200 000</u>
Utgående behållning	2 515 778

Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	14 779 148	14 705 227
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-4 753 498	-3 940 667
Planerat underhåll		-617 014	-247 764
Fastighetsskatt		-463 060	-517 358
Avskrivningar		-1 939 894	-715 825
Summa fastighetskostnader		-7 773 466	-5 421 614
Bruttoresultat		7 005 682	9 283 614
Rörelseresultat		7 005 682	9 283 614
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	57 245	14 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-5 098 560	-15 272 185
Summa finansiella poster		-5 041 315	-15 257 928
Resultat efter finansiella kostnader		1 964 367	-5 974 315
Årets resultat		1 964 367	-5 974 315

Balansräkning	2006-12-31	2005-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 5	169 050 390	166 622 823
Inventarier		0	3 498
Summa materiella anläggningstillgångar		169 050 390	166 626 321

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		169 050 890	166 626 821
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24 427	16 772
Övriga fordringar	Not 7	112 941	138 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	116 574	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 833 374	4 730 645
Summa kortfristiga fordringar		5 087 316	4 886 179

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	1 500 000	0
---------------------------------	-------	-----------	---

Kassa och bank

Bank		76 160	5 688 154
Summa kassa och bank		76 160	5 688 154

Summa omsättningstillgångar		6 663 476	10 574 333
------------------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar		175 714 366	177 201 154
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning		2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 224 933	29 224 933
Fond för yttre underhåll		1 932 792	1 180 556
Summa Bundet eget kapital		31 157 725	30 405 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 383 132	-6 656 581
Årets resultat		1 964 367	-5 974 315
Summa fritt eget kapital		-11 418 765	-12 630 896
Summa eget kapital		19 738 960	17 774 593
Skulder			
Fond för inre underhåll		289 114	315 159
Skulder till kreditinstitut	Not 11	153 400 051	157 400 000
Leverantörsskulder		708 922	403 649
Övriga skulder	Not 12	65 718	19 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 511 602	1 287 968
Summa skulder		155 975 406	159 426 561
Summa eget kapital och skulder		175 714 366	177 201 154
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckninga			
r		274 236 000	274 236 000
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA

Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 964 367	-5 974 315
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 939 894	715 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 904 261	-5 258 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-98 408	1 474 928
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	548 794	-1 085 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 354 647	-4 868 986
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-4 363 963	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 363 963	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-3 999 949	13 341 423
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 999 949	13 341 423
Årets kassaflöde	-4 009 265	8 472 437
Likvida medel vid årets början	10 418 799	1 946 362
Likvida medel vid årets slut	6 909 534	10 418 799

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För 2006 är en extra avskrivning på 739 106 kr gjord. För övriga anläggningar sker avskrivning med 3 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt). Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 95.855 tkr, en ökning med 2.407 tkr jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frånga BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Noter	2006-12-31	2005-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	30 000	12 000
Sammanträdesersättningar och andra ersättningar	61 426	42 582
Sociala kostnader	24 808	15 837
Pensionskostnader och förpliktelser		
Övrigt		
Summa	116 234	70 419
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	2 000
 Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	 119 234	 72 419

Noter		2006-12-31	2005-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 878 481	13 871 167
	Hyrer	857 877	859 200
	Övriga intäkter	80 746	54 887
	Brutto	14 817 104	14 785 254
	 Avgifts- och hyresbortfall	-37 681	-32 527
	Hyresförluster	-275	-47 500
	Avsatt till inre fond	0	0
	Nettoomsättningen	14 779 148	14 705 227
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	119 234	73 820
	Fastighetsskötsel och städ	766 324	726 686
	Reparationer	633 271	269 744
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	329 406	248 419
	Uppvärmning	1 609 580	1 408 853
	Vatten	487 565	452 707
	Sophämtning	158 136	161 449
	Fastighetsförsäkring	78 599	102 536
	Kabel-TV	69 109	52 104
	Övriga avgifter	1 500	-1 196
	Förvaltningsarvoden	354 180	352 925
	Övrig drift	116 033	92 621
	Summa drift	4 722 936	3 940 667
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	12 293	7 542
	Specialinlåning	17 588	3 013
	Övriga ränteintäkter	27 364	3 702
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	57 245	14 257
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader	5 098 560	6 802 258
	Ränteskillnadsersättning till SEB för lösen av lån	0	7 963 216
	Räntekostnader övriga	0	506 711
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	5 098 560	15 272 185

Noter	2006-12-31	2005-12-31
-------	------------	------------

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	161 892 327	1 500 000	0,47%	-7 220 398	154 671 929
Ombyggnad	90 252	0	0,00%	-90 252	0
Bergvärme	4 363 963	436 396	10,00%	-436 396	3 927 567
	166 346 542	1 936 396		-7 747 046	158 599 496

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	11 190 000				11 190 000
	11 190 000	0		0	11 190 000

Taxeringsvärde

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	59 094 000	59 094 000
Mark	28 712 000	28 712 000
	87 806 000	87 806 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Stockholm	500
-------------------------	-----

Not 7 Övriga fordringar

Skattekontot	3 737
Skattefordringar	109 204
Summa övriga fordringar	140 383

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Trygg-Hansa	6 368
ComHem	24 668
Bredbandsbolaget	76 050
HSB Stockholm	9 488
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 574

Not 9 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar	1 500 000

Noter

2006-12-31

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2006-01-01	29 224 933	0	1 180 556	-6 656 581	-5 974 315
Disposition enl. stämmobeslut			1 000 000		
			-247 764	-6 726 551	5 974 315
Årets resultat					1 964 367
Utgående balans					
2006-12-31	29 224 933	0	1 932 792	-13 383 132	1 964 367

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	3,25%	Rörlig	45 800 000
Spintab	3,91%	2013-09-26	21 610 000
Spintab	3,59%	2009-09-28	22 810 000
Spintab	3,13%	2007-10-16	30 880 000
Swedbank	3,23%	Rörlig	32 300 050
Summa skulder till kreditinstitut			153 400 050

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 4 000 000 per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga skulder

Depositioner	65 718
Summa övriga skulder	65 718

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 072 347
Lotrix Städ	14 175
Fortum	126 299
Sita	651
Swedbank	306 962
Div periodiseringar	-8 832
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 511 602

Täby den 1/4 2007

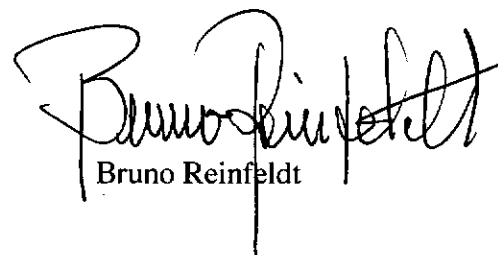

Staffan Burvall
Ordförande


Ove Persson
Vice Ordförande


Bengt Bohlin
Sekreterare


Ken Larsson


Ulf Hassgård


Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den ²⁰14 2007.


Peter Mårtensson
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Spegeln

Organisationsnummer 716419-9544

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2006-01-01 -- 2006-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 29/4 2007


Peter Mårtensson
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor