

Org Nr: 716419-9544

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Föreningens verksamhet

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 132 039 (132 039) tkr varav markvärdet är 38 569 (38 569) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2009-06-23. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen och förvaltare Sten Grass ifrån Borg & Merio. Inga väsentliga brister framkom vid besiktningen.

Lägenheter och lokaler

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

Den totala bostadsytan är 13 908 m² samt uthyrda lokaler 366 m² (Daghemmet Sentio 266 m² och HSB Mark och trädgård 100 m²).

Av föreningens 168 medlemslägenheter har under året 14 (21) överlåtits (3 överlåtelser mellan makar och sambor tillkommer). Genomsnittligt försäljningspris per m² var 9 901 kr (9 991).

De 168 medlemslägenheterna fördelas enligt följande:

Rum	1,5	2	2	3	3	3	3,5	3,5	4,5	4,5
Yta m ²	58	65	67	77	80	82	97	112	117	120
Antal	12	44	23	4	45	6	10	5	11	8

Lägenheterna är anslutna till kabel-TV via Com Hem (basutbudet ingår i avgiften) och har Internetanslutning via Bredbandsbolaget (Bredband 100 samt den fasta avgiften för IP-telefoni ingår i avgiften). I avgiften ingår även det bostadsrättstillägg som boende behöver förutom vanlig hemförsäkring samt medlemsavgiften i HSB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009-05-19. På stämman deltog 37 medlemmar med rösträtt samt 2 personer genom fullmakter. Enbart sedvanliga ärenden behandlades eftersom inga motioner hade inkommit från medlemmarna.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 209 medlemmar varav Täby kommun utgör 8 medlemmar.

Förtroendevalda (sedan föregående stämma)

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie ledamöter

Ken Larsson	ordförande
Carina Westerlund	vice ordförande
Ulf Hassgård	sekreterare
Roland Edström	ledamot
Britt-Marie Camp	ledamot
Bruno Reinfeldt	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Jan Hejra	suppleant
Peter Niemelä	suppleant
Martina Berglund	suppleant
Lars Lindström	suppleant utsedd av HSB Stockholm

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2010 för ledamöterna Carina Westerlund, Ulf Hassgård och Roland Edström samt suppleanterna Jan Hejra och Peter Niemelä.

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

Revisor

Revisorsuppdraget har innehafts av Staffan Burvall med Magnus Heinstedt som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olov Willén, Göran Rynningsjö och Ove Persson med Olov Willén som sammankallande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2009, distrikt Nordost

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma har varit Ken Larsson, som även är ny medlem i distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost sedan mars 2009.

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningen hade ett informationsmöte den 26/11 där det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2010, planerade underhållsåtgärder för 2010, utlämning av inloggningsuppgifter för enhetsmätning el.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2009 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 180 000 kr (177 951).

Teknisk förvaltning

Borg & Merio Fastighetsförvaltning har under 2009 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Sten Grass. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 176 888 kr (164 577).

Fastighetsskötsel

Borg & Merio Fastighetsförvaltning har under 2009 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Mikael Lundstedt. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 235 246 kr (299 670).

Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 337 112 kr (332 136).

Miljöarbete

Föreningen installerade 2006 bergvärme för varmvatten- och värmeproduktion, förutom en stor besparing ekonomiskt har detta även inneburit en reducering av miljöpåverkan jämfört med tidigare produktion med enbart en elpanna. Nu pågår arbete med att trimma anläggningen för ännu effektivare drift.

Under 2007 genomfördes utbyte av samtliga glödlampor i trappuppgångar och vinds- och källargångar till lågenergilampor. Även i vissa garage har byte av lampor genomförts. Föreningen skall så långt det är möjligt använda miljövänliga alternativ när det finns sådana till rimliga kostnader.

Under 2008 installerades en anläggning för enhetsmätning av el. Funktionen för medlemmarna att själva löpande kunna läsa av sin elförbrukning har nu driftsatts fullt ut, så att medlemmarna löpande kontrollera sin förbrukning, förhoppningsvis med en minskad total elförbrukning som resultat.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning tkr	15 778	14 328	14 382	14 779	14 705
Rörelseresultat tkr	6 079	6 525	6 788	7 006	9 284
Resultat före avskrivningar tkr	3 444	2 055	2 816	3 904	3 221
Resultat efter finansiella poster exklusive ränteskillnadsersättning tkr	1 325	- 62	880	1 964	2 506
Resultat efter finansiella poster inklusive ränteskillnadsersättning tkr	1 325	- 62	880	1 964	- 5 974
Balansomslutning tkr	167 243	168 624	172 355	175 714	177 201
Soliditet	13 %	12 %	12 %	11 %	10 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	991	948	968	997	997

Väsentliga händelser under året

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 4% under 2009, beslut om sänkning med 2,5% för 2010 har fattats.

Bergvärmeanläggningen

Bergvärmeanläggningen slutfördes under mars 2006. Under 2009 har detta inneburit en besparing i elförbrukning för uppvärmning och varmvatten med drygt 831 000 kWh, i jämförelse med förbrukningen året före installationen. På grund av ökade energipriser har installationen inte fått fullt genomslag i minskade kostnader, utan bergvärme hade dock kostnaderna varit drygt 1 MKr högre. Avkastning på installationen efter avskrivning och räntekostnader blir dock positivt, ca 333 000 kr för 2009. Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter under 2009 slutade på ca 96 kr (75), beräknad kostnad utan bergvärme ca 172 kr per kvadratmeter. Kostnadsökningen mot föregående år beror förutom på ökande elpriser på flera månader med ganska sträng kyla samt vissa prestandaproblem i anläggningen, läckage och annat som medfört stopp i

produktionen. Efter en tvist om kostnaden för reparation av dessa läckor med leverantören har föreningen sedan januari 2010 en ny entreprenör för underhåll och tillsyn av anläggningen.

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 vid stipulerad tid före avtalets utgång. Vid förnyad upphandling begärs en ny offert från den befintliga entreprenören samt från ytterligare ett antal andra entreprenörer. Under 2009 genomfördes inte någon ny upphandling av löpande skötselavtal. Upphandling av fastighetsförsäkringen påbörjades under december 2009.

Kabel-TV och Internet

Under 2007 uppgraderades föreningens kabel-TV nät till "tre hål i väggen" vilket inneburit tillgång till samtliga Com Hems tjänster. Föreningen tecknade 2006 avtal med Bredbandsbolaget om gruppanslutning av samtliga lägenheter till Internet och bredbandstelefoni. Avtalet trädde i kraft den 1 januari 2007 och innebär att Bredband 100 och den fasta avgiften för IP-telefoni ingår i månadsavgiften, ett nytt avtal med lägre pris från och med 2010 initierades under 2009.

Trädgårdsskötsel och utemiljö

Under 2009 tecknades avtal med HSB Stockholm om att ta fram en skötsel- och underhållsplan för föreningens mark, trädgårdar och utemiljö. Avsikten med denna kartläggning och planering är att även dessa kostnader skall kunna tas in i föreningens långsiktiga underhållsplan.

Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som efter en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts 2009-06-23.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Reparation av träpaneler på ytterförråd
- Målning av träpaneler på ytterförråd
- Målning av utsida av 51 lägenhetsdörrar i låghus
- Målning av lekredskap
- Målning av ledstänger och dörrar i källaringångar
- Målning av träpaneler på panncentral samt låghus söderläge
- Byte av frånluftsfläktar i hus 60 (akut) samt 53 och 33
- Omläggning av plattor
- Byte av plank
- Höjning av front på samtliga garage
- Justering belysningsstolpar
- Målning kontor och pentry i panncentral
- Utbyte luckor och fronter i kök Sentio

Övrigt

Under året har parkeringsavgifterna för våra besöksplatser höjts från 2 till 3 kronor per timme, i gengäld betalar man nu för högst 10 timmar per dygn, det går numera även att betala med kort i automaten.

Samtliga dörrar till tvättstugorna och källarutrymmen har under året försetts med brytskydd för att förhindra att obehöriga utnyttjar föreningens utrymmen.

Styrelsen har i egen regi genomfört inläggning av uppgifter i Lantmäteriets nya lägenhetsregister, detta på grund av att de offerter som inkom för detta arbete inte uppfattades som prisvärda med tanke på den arbetsinsats som ändå hade behövts göras av föreningen. Det som återstår i detta är att fästa skyltar med nummer enligt lägenhetsregistret (gäller enbart höghusen).



Efter anbud från föreningens försäkringsgivare infördes kollektiv anslutning till bostadsrättstillägget som samtliga lägenheter måste ha som tillägg till sin hemförsäkring, detta ingår från och med 1 april 2009 i avgiften.

De nya regler för uppsättning av parabol som togs på föreningsstämman 2008 har införts och nya ansökningar om tillstånd har behandlats i enlighet med dessa regler, dessa tillstånd är tidsbegränsade.

Kommunen har under sommaren satt upp nya bommar vid infarten från Robsahms väg vilka hindrar föreningens medlemmar att köra in för lastning eller lossning. Föreningen för med hjälp av juridisk expertis en dialog med kommunen för att få denna åtgärd upphävd. Ett platsbesök har genomförts av tjänstemän från kommunen och ärendet ligger nu i trafiksäkerhetsutskottet. Tills vidare är bommarna vid Gribbbylunds centrum öppna för infart.

Under året har arbete med att ta fram en systematisk brandskyddsplan påbörjats med en besiktning av föreningens lokaler och utrymmen. Arbete pågår även med att ta fram styrdokument för övriga funktioner i föreningen.

Föreningen för en konstant dialog med långivare för att ständigt bevaka de villkor som är möjliga att uppnå på utestående lån, detta innebär minst två till tre möten per år där olika alternativ ventileras utifrån den allmänna strategin att lånen skall fördelas på olika löptider för att inte en för stor del av lånen skall behöva skrivas om vid ogynnsamma räntenivåer, samt att så långt det är möjligt, huvuddelen av amorteringen skall ske på de lån som har högst ränta.

Förväntad framtida utveckling

Avgifter och hyror

Avgifterna har sänkts med 2,5 % från och med 2010-01-01. Det finns fortfarande behov av att förbättra likviditeten och minska det balanserade underskottet. Utvecklingen på räntemarknaden är fortsatt positiv för föreningen men det är oklart hur länge det dröjer innan räntorna vänder uppåt igen. Sammantaget har budgeten för 2010 ett överskott. Den tillfälliga avgiften för ombyggnad av elcentralerna för enhetsmätningen tas bort från och med 2010.

Periodiskt underhåll

Under 2010 planeras följande periodiska underhåll

- Justering betongplattor
- Linjemarkering parkeringsplatser
- Fasadtvätt aluminiumpartier, inkl balkonger och snedtak
- Målning av vindskivor och taksprång
- Invändig renovering av utrymmen inkl våtrum i panncentral och Palmhuset
- Byte av två fläktaggregat
- Byte av del av låssystemet (till beröringsfria lås)
- Fortsatt byte av plank (innergårdarna klara)
- Eventuella andra åtgärder som behövs efter underhållsbesiktning

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2010.

Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2010 finns ett överskott, vilket behövs för att banta ner det ansamlade negativa resultatet. Kostsamma framtida underhåll innefattar bland annat fasadrenovering, renovering av yttertak, hissar, luftbehandling mm. Detta innebär att det finns behov att avsätta i genomsnitt ca 1 000 000 kr årligen till fonden för yttre underhåll. Just nu upplever vi låga räntor, det är dock osäkert hur länge detta fortgår. Taxor för avfall och VA samt kostnaden för el har ökat markant från och med slutet av 2008 och fortsatt under 2009. Föreningen har dessutom ett fortsatt behov av att stärka likviditeten men sammantaget är bedömningen försiktigt optimistisk om föreningens ekonomiska utveckling för 2010 till 2015.

Ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2010 till 2015 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2010 och prognos för 2011 till 2015. Prognosen baseras på att räntorna går upp något under perioden så föreningen har en snittränta på ca 4% från 2011, taxebundna kostnader utvecklas med ca 2-3% årligen och att avgiften är oförändrad eller sänks måttligt under perioden.

- Likviditet i balans år 2013
- Lån under taxeringsvärdet (132 Mkr) år 2013
- Lån under 124 Mkr år 2015
- Balanserat resultat positivt 2015

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-11 620 018
Årets resultat	<u>1 325 702</u>
	-10 294 316

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 175 355
Överföring till fond för yttre underhåll	1 200 000
Balanserat resultat	<u>-10 318 961</u>
	-10 294 316

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

Ingående behållning	2 952 213
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 175 355
Överföring till fond för yttre underhåll	1 200 000
Utgående behållning	2 976 858

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoumsättning	Not 1	15 777 994	14 327 695
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 160 399	-4 728 946
Planerat underhåll		-1 175 355	-724 601
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-244 262	-231 590
Avskrivningar	Not 3	-2 118 759	-2 117 225
Summa fastighetskostnader		-9 698 775	-7 802 362
Rörelseresultat		6 079 219	6 525 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	27 969	99 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 781 486	-6 686 511
Summa finansiella poster		-4 753 517	-6 587 082
Årets resultat		1 325 702	-61 748

8

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**Balansräkning****2009-12-31 2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 152 593 687 154 684 512

Mark och markanläggningar

Not 7 11 190 000 11 190 000

Inventarier

Not 8 6 134 0

163 789 821 165 874 512*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

163 790 321 165 875 012**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

24 507 16 536

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 655 104 1 498 142

Övriga fordringar

Not 10 24 400 7 285

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 245 254 153 454

2 949 265 1 675 417

Kortfristiga placeringar

0 1 000 000

Kassa och bank

Not 12 503 055 73 577

Summa omsättningstillgångar

3 452 320 2 748 994**Summa tillgångar****167 242 641** **168 624 006**

8

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**Balansräkning****2009-12-31 2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

29 224 933 29 224 933

Underhållsfond

2 952 213 2 776 814

32 177 146 32 001 747*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-11 620 018 -11 382 871

Årets resultat

1 325 702 -61 748

-10 294 316 -11 444 619

Summa eget kapital

21 882 830 20 557 128**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14 142 619 000 145 468 000

Leverantörsskulder

949 188 563 200

Skatteskulder

19 414 15 061

Fond för inre underhåll

240 328 259 518

Övriga skulder

Not 15 16 653 19 653

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 1 515 228 1 741 446

Summa skulder

145 359 811 148 066 878**Summa eget kapital och skulder****167 242 641 168 624 006****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

157 400 000 157 400 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

157 400 000 157 400 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld

INGA

INGA

8

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 325 702	-61 748
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 118 759	2 117 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 444 461	2 055 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	883 115	2 129 314
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	141 933	-287 612
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 469 508	3 897 179
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-26 400	-877 743
Investeringar i maskiner/inventarier	-7 668	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-34 068	-877 743
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 849 000	-3 382 051
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 849 000	-3 382 051
Årets kassaflöde	1 586 440	-362 615
Likvida medel vid årets början	1 571 719	1 934 334
Likvida medel vid årets slut	3 158 159	1 571 719

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen



HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget 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 beräknade ekonomiska livslängd. För 2009 är en extra avskrivning på 528.646 kr gjord. För övriga anläggningar sker avskrivning enligt plan under en period av 5 till 10 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivissättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 95.604 tkr, en minskning med 28 tkr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	80 000	77 000
Löner och andra ersättningar	0	800
Sociala kostnader	22 179	21 657
Övrigt	2 741	500
	<u>104 920</u>	<u>99 957</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Totalt	<u>107 920</u>	<u>102 957</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	13 787 904	13 194 156
Hyror	969 126	899 372
El, enhetsmätning	798 600	143 000
Övriga intäkter	222 364	91 167
Bruttoomsättning	15 777 994	14 327 695
Not 2	Drift	
Personalkostnader	107 920	102 957
Fastighetsskötsel och lokalvård	850 963	880 566
Reparationer	945 361	377 879
El (Enhetsmätning 1158173-798600=359573Kr)	1 158 173	718 202
Uppvärmning	1 344 808	1 041 747
Vatten	516 086	483 296
Sophämtning	241 288	188 401
Fastighetsförsäkring	119 048	85 654
Kabel-TV	97 672	101 628
Övriga avgifter	310 386	307 300
Förvaltningsarvoden	356 888	342 528
Övriga driftskostnader	111 806	98 788
	6 160 399	4 728 946
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader	1 500 000	1 500 000
Om- och tillbyggnad	617 225	617 225
Inventarier	1 534	0
	2 118 759	2 117 225
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 067	25 577
Ränteintäkter skattekonto	-23	542
Specialinlåning	16 467	69 956
Övriga ränteintäkter	2 459	3 354
	27 969	99 429
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	4 779 279	6 686 249
Övriga räntekostnader	2 207	262
	4 781 486	6 686 511

8

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	167 224 285	166 346 542
Årets investeringar	26 400	877 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 250 685	167 224 285
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 539 773	-10 422 548
Årets avskrivningar	-2 117 225	-2 117 225
Utgående avskrivningar	-14 656 998	-12 539 773
Bokfört värde	152 593 687	154 684 512
Taxeringsvärde		
Byggnader	93 470 000	93 470 000
Mark	38 569 000	38 569 000
	132 039 000	132 039 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 190 000	11 190 000
Bokfört värde	11 190 000	11 190 000
Not 8 Inventarier		
Årets investeringar	7 668	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 668	0
Årets avskrivningar	-1 534	0
Utgående avskrivningar	-1 534	0
Bokfört värde	6 134	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 756	6 779
Övriga fordringar	17 644	506
	24 400	7 285
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Stockholm	94 186	0
Trygg-Hansa	9 110	7 207
ComHem	26 172	17 936
Bredbandsbolaget	76 909	76 909
Avloppsteknik	18 240	18 469
Home Solutions	13 939	0
Borg & Merio	5 917	0
Uppl ränteutäkt HSB Stockholm	0	32 933
Brf Kalkonen	781	0
	245 254	153 454

HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	2 976	4 106
Postgiro	0	44 917
Swedbank	500 079	24 554
	503 055	73 577

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	2 776 814	-11 382 871	-61 748
Vinstdisp enl. stämmobeslut			175 399	-237 147	61 748
Årets resultat					1 325 702
Belopp vid årets slut	29 224 933	0	2 952 213	-11 620 018	1 325 702

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Spintab	2752107116	3,91%	2013-10-10	19 610 000	0
Spintab	2752107132	4,58%	2017-06-27	21 860 000	1 650 000
Spintab	2752107165	1,50%	2010-09-10	42 094 000	950 000
Spintab	2757719949	1,98%	2010-03-05	30 750 000	0
Swedbank	2755722267	2,97%	2012-06-26	9 000 000	500 000
Swedbank	832794954279370	1,95%	2010-01-22	19 305 000	500 000
				142 619 000	3 600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					139 019 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					124 619 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Depositioner	16 653	19 653
	16 653	19 653

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	395 194	560 625
Förutbetalda hyror och avgifter	1 120 034	1 180 821
	1 515 228	1 741 446

Täby, den

30/3 2010

Keri Larsson

Carina Westerlund

Dir Hasagård

Roland Edström

Britt-Marie Camp

Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse har 2010-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisningS. BurvallSusanne Gustafsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Organisationsnummer 716419-9544

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31

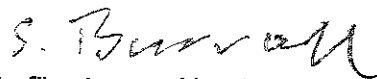
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 5/4 2010


Av föreningen vald revisor


Susanne Gustafsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor