

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Spegeln i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2004

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2004.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Spegeln 22, 26, 27 i Täby byggdes 1989/1990.

Föreningen består av 176 lägenheter. Den totala ytan är 14 174 m² varav lokaler 266 m².

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 87 806 000 kr (108 449 000 kr), varav markvärde 28 712 000 kr (25 348 000 kr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Resultat och ställning

		2004	2003	2002	2001	2000
Nettoomsättning	(tkr)	14 624	14 296	13 985	13 332	13 298
Rörelseresultat	(tkr)	9 310	8 464	8 218	8 760	8 737
Resultat före avskrivningar och ränteskillnadsersättning	(tkr)	1 776	623	197	376	- 340
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	1 125	8	-378	-151	- 2 630
Balansomslutning	(tkr)	170 919	170 919	171 918	172 605	173 425
Soliditet	(%)	14 %	13 %	13 %	13 %	13 %

Väsentliga händelser under året

Periodiskt och löpande underhåll

Den årliga besiktningen av förenings fastigheter genomfördes under maj månad.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som uppdateras varje år.
Följande underhåll har utförts under året:

- Reparation och justering av garagedörrar
- Plåtinklädning av garagestolpar
- Justering av entrédörrar
- Byte av elvärmepatroner
- Reparation av elpanna
- Renovering av soprummen, byte av sopvxl mot kärl
- Stamrensning

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2 % för 2004, vilket var i nivå med inflationen, för att så snart som möjligt skapa ett positivt resultat för föreningen. Styrelsen har under vidtagit ett flertal åtgärder för att minska drift- och underhållskostnader.

Fusion med HSB Stockholm

HSB Täby-Roslagen har under hösten 2004 fusionerats med HSB Stockholm. Detta har inneburit att all personal, förutom personalen för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, har flyttat från Näsbydal till Flemminggatan i Stockholm.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under hösten 2004 överförts från HSB Förvaltning (HSB Täby-Roslagen) till HSB Stockholm.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under hösten 2004 överförts från HSB Förvaltning (HSB Täby-Roslagen) till HSB Stockholm. Förvaltare är fortfarande Jörgen Häfker.

Trädgårdsskötsel

Vår- och höststädning har skett med många flitiga medlemmar och med ett gott resultat.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 219 medlemmar. Under året har 29 (20) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ordinarie ledamöter	Staffan Burvall Ove Persson Bengt Bohlin Tommy Gustafsson Bruno Reinfeldt	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Ledamot HSB-ledamot
Suppleanter:	Anne Pertot Mats Strandberg Lars Lindström	HSB-ledamot

Under året har ledamoten Ulf Hassgård avgått p.g.a. utlandstjänst varvid suppleanten Tommy Gustafsson ersatte honom som ordinarie ledamot. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Bengt Bohlin samt suppleanterna Anne Pertot och Mats Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Revisorer har varit Olof Brandesten med Ken Akesson som suppleant, samt Hans Kypengren, Bo Revision AB.

Representanter i HSB Täby-Roslagens fullmäktige

Föreningens representant i HSB Täby-Roslagens, fullmäktige har varit Staffan Burvall med Bengt Bohlin som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sven Ånnegård, Göran Rynningsjö, Sam Hägglund, Margareta Lundin och Hans-Göran Lindholm med Fredrik Lind som sammankallande.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under 2005 planeras följande underhåll:

- Fortsatt plåtinklädning av garagestolpar
- Byte och målning av trädetaljer, garage
- Målning av källarkorridorer
- Målning av ett antal täcklister och fönsterbleck
- Byte av lavar i bastun
- Slamsugning av brunnar

Avgifter och hyror

För att bibehålla ett positivt resultat har årsavgifterna höjts med 1 % för 2005 vilket är i nivå med inflationen.

Styrelsens övriga kommentarer

Bokföringsnämnden (BFN) har, från och med räkenskapsåret 2004, infört nya regler för underhållsfondering och resultatdisposition. Dessa regler innebär att fonden för yttre underhåll flyttats från det egna fria kapitalet till en egen post under bundet eget kapital. BFN fattade också beslut om att det inte längre är möjligt att redovisa fondavsättning i resultaträkningen. Reglerna trädde i kraft den 1 januari 2004 och ska tillämpas i bokslutet 2004-12-31.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 7 118 588 kr
Årets vinst	<u>1 124 817 kr</u>
	- 5 993 770 kr

Styrelsen föreslår att det fria egna kapital som står till föreningsstämmans förfogande -5 993 770 varav årets resultat utgör 1 124 817 kronor disponeras på följande sätt:

till yttre underhållsfonden avsätts	1 000 000 kr
ur yttre fonden disponeras (för 2004 år underhåll)	- 370 189 kr
till dispositionsfonden överföres	<u>- 6 623 581 kr</u>
	- 5 993 770 kr

Resultaträkning		04-01 - 04-12	03-01 - 03-12
Nettoomsättning	Not 1	14 624 152	14 295 961
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 864 706	-3 840 071
Planerat underhåll		-337 189	-600 000
Fastighetsskatt		-460 786	-569 990
Avskrivningar		-651 068	-615 191
Summa fastighetskostnader		-5 313 749	-5 625 252
Bruttoresultat		9 310 403	8 670 709
Rörelseresultat		9 310 403	8 670 709
<i>Finansiella poster</i>			
Föreningsavgäld		-207 000	-207 000
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 3	60 558	66 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-8 039 144	-8 522 229
Summa finansiella poster		-8 185 586	-8 663 148
Resultat efter finansiella kostnader		1 124 817	7 561
Årets resultat		1 124 817	7 561

64

Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	167 335 149	167 982 718
Inventarier	Not 6	6 997	0
Summa materiella anläggningstillgångar		167 342 146	167 982 718
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		167 342 646	167 983 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyresfordringar		152 238	96 762
Kundfordringar		84 748	93 193
Övriga fordringar	Not 8	191 426	50 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	202 050	107 608
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 943 848	1 581 171
Summa kortfristiga fordringar		2 574 310	1 928 776
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 512	0
Bank		2	7 270
Summa kassa och bank		2 514	7 270
Summa omsättningstillgångar		3 576 824	2 936 046
Summa tillgångar		170 919 470	170 919 263

Balansräkning

2004-12-31

2003-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	29 224 933	29 224 933
Fond för yttre underhåll	517 745	517 745
Summa Bundet eget kapital	29 742 678	29 742 678

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 118 588	-7 126 150
Årets resultat	1 124 817	7 561
Summa fritt eget kapital	-5 993 770	-7 118 589

Summa eget kapital

23 748 908 22 624 089

Skulder

Fond för inre underhåll	351 775	417 171
Skulder till kreditinstitut	Not 12 144 058 577	144 935 595
Leverantörsskulder	995 179	1 215 831
Övriga skulder	Not 13 2 960	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 762 071	1 726 577
Summa skulder	147 170 562	148 295 174

Summa eget kapital och skulder

170 919 470 170 919 263

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	274 236 000	274 236 000
--	-------------	-------------

Kassaflödesanalys	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 124 817	7 561
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	651 068	615 191
Lyft från yttre fond	0	100 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 775 885	723 293
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-282 857	-866 135
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-247 593	-267 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 245 435	-410 722
Investeringsverksamheten		
Investeringar i maskiner/inventarier	-10 496	0
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 496	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-877 018	-838 500
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-877 018	-838 500
Årets kassaflöde	357 921	-1 249 222
Likvida medel vid årets början	1 588 441	2 837 663
Likvida medel vid årets slut	1 946 362	1 588 441

44

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 3 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

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 81.107 tkr, en ökning med 5.552 tkr jämfört med föregående år.
Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå 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	2004-12-31	2003-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	12 000	12 000
Sammanträdesersättningar, löner och andra ersättningar	29 264	21 000
Sociala kostnader	11 435	9 995
Summa	52 699	42 995
Revisorer		
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa arvoden, sammanträdesersättningar, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	54 699	44 995

9

Noter	2004-12-31	2003-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 738 777	13 466 683
Hyrer	855 394	845 549
Övriga intäkter	54 675	0
Brutto	14 648 846	14 312 232
Avgifts- och hyresbortfall	-24 653	-16 271
Hyresförluster	-41	0
Nettoomsättning	14 624 152	14 295 961
Not 2 Drift		
Personalkostnader	67 273	16 531
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	634 630	637 779
Löpande underhåll	178 003	274 800
El	148 989	240 627
Uppvärmning	1 640 049	1 582 316
Vatten	450 541	397 422
Sophämtning	142 219	153 932
Fastighetsförsäkring	102 536	81 742
Kabel-TV	46 564	45 192
Övriga avgifter	31 500	31 400
Förvaltningsarvoden, ekonomisk	162 500	162 491
Förvaltningsarvoden, administrativ/teknisk	213 651	162 492
Övrig drift	46 251	53 347
Summa drift och löpande underhåll	3 864 706	3 840 071
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	1 788	0
Specialinlåning	19 587	59 564
Övriga ränteintäkter	39 183	6 517
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 558	66 081
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	8 034 594	8 521 929
Räntekostnader övriga	4 550	300
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	8 039 144	8 522 229

Noter

2004-12-31

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings- procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	161 892 327	647 569	0,40%	-5 747 178	156 145 149
	161 892 327	647 569		-5 747 178	156 145 149

	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

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	59 094 000	83 101 000
Mark	28 712 000	25 348 000
	87 806 000	108 449 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings- procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Dator	10 496	3 499	33,34%	-3 499	6 997
	10 496	3 499		-3 499	6 997

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

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

Not 8 Övriga fordringar

Vidarefakturerering medlemmar	27 924
Skattefordringar	163 502
Summa övriga fordringar	191 426

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

SEB Bolån	11 707
Trygg-Hansa	102 536

Ulf

Com-Hem	13 026
HSB Stockholm	74 781
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 050

Not 10 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm, ränta 2,26 %	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2004-01-01	29 224 933	0	517 745	-7 126 150	7 562
Disposition enl. stämmobeslut				7 562	-7 562
Årets resultat					1 124 817
Utgående balans					
2004-12-31	29 224 933	0	517 745	-7 118 588	1 124 817

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
SEB Bolån	6,04%	2008-04-30	105 247 815
SEB Bolån	2,75%	2006-08-26	30 045 265
SEB Bolån	2,75%	2006-01-23	7 329 496
SEB Bolån	2,75%	2006-08-26	1 436 000
Summa skulder till kreditinstitut			144 058 576

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 850 000 per år de kommande fem åren.

Not 13 Övriga skulder

Deposition	2 000
Personalens källskatt	960
	2 960

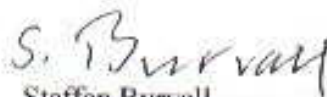
Noter

2004-12-31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

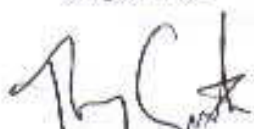
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 069 349
Arbetsgivaravgift	582
Trygg-Hansa	-43 187
Fortum	209 315
Sita	276
SEB Bolån	525 736
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 762 071

Täby den 4 april 2005.


Staffan Burvall
Ordförande


Ove Persson
Vice Ordförande


Bengt Bohlin


Tommy Gustafsson


Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 3 april 2005.


Olof Brandestén
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Spegeln i Täby.

Organisationsnummer 716419-9544

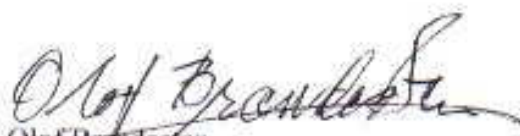
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämnning av dewm samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentligabeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma m någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Täby den 13 april 2005


Olof Brändsten
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av BoRevision förordnad revisor