

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Spegeln i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2005

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 10 maj 2005.

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 (87 806 000 kr), varav markvärde 28 712 000 kr (28 712 000 kr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Lägenheterna är anslutna till kabel-TV via Com Hem och har internetanslutning via Bredbandsbolaget.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 213 (219) medlemmar. Under året har 29 (29) lägenhetsöverlåtelser skett.

Förtroendevalda

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie ledamöter

Staffan Burvall
Ove Persson
Bengt Bohlin
Tommy Gustafsson
Bruno Reinfeldt

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
HSB-ledamot

Suppleanter:

Stig Karlsson
Anne Pertot
Magnus Hessfelt
Lars Lindström

HSB-ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ove Persson, Staffan Burvall och suppleanten Magnus Hessfelt. Fyllnadsval behöver göras för ledamoten Tommy Gustafsson som flyttat från föreningen.

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

Revisorer

Revisorer har varit Peter Mårtensson med Ken Åkesson som suppleant, samt Hans Kypengren, Bo Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Lind,,Göran Rynningsjö och Olov Willén, med Fredrik Lind som sammankallande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma, distrikt 15

Föreningens representanter i HSB Stockholms distriktsstämma har varit Staffan Burvall med Bengt Bohlin som suppleant.

Sammanträden

Styrelsen har under 2005 hållit 14 stycken protokollförda sammanträden. Föreningen hade ett informationsmöte den 30 november under vilket den kommande bergvärmeinstallationen och föreningens ekonomi diskuterades.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2005 svarat för den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 129 354 kronor.

Teknisk förvaltning

HSB Stockholm Teknisk Förvaltning, Täbykontoret har under 2005 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Jörgen Häfker. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 223 571 kronor.

Fastighetsskötsel

HSB Stockholm Teknisk Förvaltning, Täbykontoret har under 2005 svarat för skötseln av våra fastigheter. Fastighetsskötare har varit Curt Ivarsson. Kostnaden för fastighetsskötseln har under året uppgått till 345 894 kronor.

Trädgårdsskötsel

Föreningen har under ett antal år bedrivit trädgårdsskötseln i egen regi. Detta främst genom vår- och höststädning men även punktvisa insatser såsom beskärning och röjning av sly har skett i styrelsens regi.

Då resultatet av egna ansträngningar inte har räckt till kommer föreningen att under

kommande år återgå till att beställa trädgårdsskötsel via entreprenad.

Resultat och ställning

		2005	2004	2003	2002	2001
Nettoomsättning	(tkr)	14 705	14 624	14 296	13 985	13 332
Rörelseresultat	(tkr)	9 284	9 310	8 464	8 218	8 760
Resultat före avskrivningar	(tkr)	3 221	1 776	623	197	376
Resultat efter finansiella poster exklusive ränteskillnadsersättning	(tkr)	2 506	1 125	8	-378	-151
Resultat efter finansiella poster inklusive ränteskillnadsersättning	(tkr)	-5 974	1 125	8	-378	-151
Balansomslutning	(tkr)	177 201	170 919	170 919	171 918	172 605
Soliditet	(%)	10 %	14 %	13 %	13 %	13 %

Väsentliga händelser under året

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1 % för 2005.

Upphandlingar och nya avtal

Föreningen bevakar kontinuerligt avtalen med våra entreprenörer avseende kvalitén på utfört arbete visavi kostnaden. Benchmarking med andra bostadsrättsföreningar 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.

Lokalvård:

Ett nytt städavtal har tecknats under 2005.

Fastighetsförsäkring:

Nytt försäkringsavtal har upphandlats under året. Det nya avtalet ger en försäkringskostnad på 66 861 kronor för 2006 att jämföra med årets kostnad à 102 536 kronor.

Till hjälp med upphandling och utvärdering av 5 st försäkringsbolag har föreningen, till en kostnad av 9 561 kronor, anlitat Certes Sak AB.

Installation av Bergvärme:

Under våren 2005 togs beslut om att på nytt ta in anbud från olika entreprenörer avseende installation av bergvärmepumpar. Två anbud med i stort sett likvärdiga priser men något olika lösningar inkom. För experthjälp vid utvärdering av de två anbuden samt förhandling med båda leverantörerna anlitade föreningen Tomas Merio från HSB Stockholm Teknisk Förvaltning. Efter utvärdering och ett par förhandlingsrundor kunde, den 3 oktober 2006, avtal med Energi-montage AB tecknas för installation under början 2006.

Omläggning av lån

Eftersom räntekostnaderna står för så stor andel av föreningens kostnader har föreningen i flera år förhandlat med våra långgivare (först Venantius och sedan SEB) i syfte att få till stånd bättre villkor och förbättra föreningens ekonomi. Parallellt med detta har förhandlingar förts med ett antal andra banker.

Under december 2005 fick vi till slut från, Föreningssparbanken, ett anbud innehållande följande:

- Kostnad för lösen av SEB lån (ränteskillnadsersättning á 7 963 216 kr) inkluderat
- Nytt lån för bergvärme installation inkluderat
- Snittränta 3,5% istället för 5,1%
- Amortering 4 MSEK per år istället för ca 0,8 MSEK per år.

Föreningens strategi var att dela upp det nya lånet i fem delar med olika bindningstider samt att 50 % av lånesumman ska vara till rörlig ränta. Efter slutförhandling blev resultatet en snittränta under 3,0 %.

Detta inklusive kommande installation av bergvärme förbättrar föreningens ekonomi avsevärt och innebär att vi har gjort ett mycket bra resultat trots att årets resultaträkning, på grund av ränteskillnadsersättningen, visar ett negativt resultat på - 5 974 315 kronor.

Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som genom en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning av föreningens fastigheter genomfördes den 23 maj 2005.

Följande periodiskt underhåll har utförts under året:

- Demontering av sopkaruseller
- Plåtinklädning av garagestolpar
- Fordonshinder vid gård 3
- Byte av lavar i bastun
- Målning av tak i våtutrymmen och väggar i entré i bastun
- Målning av golv i samtliga barnvagnsrum
- Slamsugning och spolning av dagvattenbrunnar
- Spolning av stammar i samtliga lägenheter

Förväntad framtida utveckling

Avgifter och hyror

Ingen höjning av avgifterna för 2006.

Framtida periodiskt underhåll

Under början av 2006 kommer installationen av bergvärme, i enlighet med som beskrivits ovan, att ske. Installationen beräknas vara slutförd under vecka 14 2006.

Avtalat pris för installation: 4 263 750 kronor inkl. moms

Förväntad besparing enligt entreprenören är ca 988 MWh/år vilket motsvarar en kostnadsbesparing med drygt 1 000 000 kronor/år.

Under 2006 planeras dessutom följande:

- Uppgradering av Kabel-TV-nätet till s.k. "tre hål i väggen"
- Byte och målning av trädetaljer, garage
- Montering av avvisnigssjärn i hörnen på cykelrummen för att skydda vindskivor

- Montering av avvisnigssjörn i hörnen på cykelrummen för att skydda vindskivor
- Målning av golv i soprum
- Markbesiktning med efterföljande åtgärder
- Lekplatsbesiktning med efterföljande åtgärder

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till den 3 maj 2006.

Framtida ekonomisk utveckling

Utifrån de fakta vi har idag, med utgångspunkt från nuvarande underhållsplan samt de avsättningar till den yttre underhållsfonden som planeras, behöver inte avgifterna höjas de närmaste åren.

Vi reserverar oss dock för oförutsedda händelser och kostnadsökningar som vi nu inte kan förutse.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 6 656 581 kr
Årets förlust	<u>- 5 974 315 kr</u>
	-12 620 896 kr

Styrelsen föreslår att det fria egna kapital som står till föreningsstämman förfogande -12 620 896 kronor varav årets förlust utgör -5 974 315 kronor disponeras på följande sätt:

till yttre underhållsfonden avsätts	1 000 000 kr
ur yttre underhållsfonden disponeras (för genomfört yttre underhåll under 2004)	- 247 764 kr
till balanserat resultat	<u>- 13 373 132 kr</u>
	- 12 620 896 kr

Resultaträkning		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	14 705 227	14 624 152
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 940 667	-3 864 706
Planerat underhåll		-247 764	-337 189
Fastighetsskatt		-517 358	-460 786
Avskrivningar		-712 825	-651 068
Summa fastighetskostnader		-5 241 614	-5 313 749
Bruttoresultat		9 283 614	9 310 403
Rörelseresultat		9 283 614	9 310 403
<i>Finansiella poster</i>			
Föreningsavgäld		-0	-207 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	14 257	60 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-15 272 185	-8 039 144
Summa finansiella poster		-15 272 185	-8 185 586
Resultat efter finansiella kostnader		- 5 974 315	1 124 817
Årets resultat		- 5 974 315	1 124 817

Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	166 622 823	167 335 149
Inventarier	Not 6	3 498	6 997
Summa materiella anläggningstillgångar		166 626 321	167 342 146
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		166 626 821	167 342 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyresfordringar		16 772	236 986
Övriga fordringar	Not 8	138 762	191 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	202 050
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 730 645	1 943 848
Summa kortfristiga fordringar		4 886 179	2 574 310
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		5 688 154	2 514
Summa kassa och bank		5 688 154	2 514
Summa omsättningstillgångar		10 574 333	3 576 824
Summa tillgångar		177 201 154	170 919 470

Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 224 933	29 224 933
Fond för yttre underhåll		1 180 556	517 745
Summa Bundet eget kapital		30 405 489	29 742 678
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 656 581	-7 118 588
Årets resultat		- 5 974 315	1 124 817
Summa fritt eget kapital		-12 630 896	-5 993 770
Summa eget kapital		17 774 593	23 748 908
Skulder			
Fond för inre underhåll		315 159	351 775
Skulder till kreditinstitut	Not 10	157 400 000	144 058 577
Leverantörsskulder		403 649	995 179
Övriga skulder	Not 11	19 785	2 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 287 968	1 762 071
Summa skulder		159 426 561	147 170 562
Summa eget kapital och skulder		177 201 154	170 919 470
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		274 236 000	274 236 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 5 974 315	1 124 817
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	715 825	651 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 775 885	1 775 885
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 474 928	-282 857
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 085 424	-247 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 4 868 986	1 245 435
Investeringsverksamheten		
Investeringar i maskiner/inventarier	-0	-10 496
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 496	-10 496
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	13 341 423	-877 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 341 423	-877 018
Årets kassaflöde	8 472 437	357 921
Likvida medel vid årets början	1 946 362	1 588 441
Likvida medel vid årets slut	10 418 799	1 946 362

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.

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. Minimiansättning 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 93.448 tkr, en ökning med 12.548 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

2005-12-31

2004-12-31

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	12 000	12 000
Sammanträdesersättningar och andra ersättningar	42 582	29 264
Sociala kostnader	15 837	11 435
Summa	<u>70 419</u>	<u>52 699</u>

Revisorer

Föreningsvald revisor	2 000	2 000
-----------------------	-------	-------

Summa arvoden, sammanträdesersättningar, andra ersättningar och sociala kostnader	72 419	54 699
---	--------	--------

Noter	2005-12-31	2004-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 871 167	13 738 777
Hyrer	859 200	855 394
Övriga intäkter	34 599	54 675
Brutto	14 764 966	14 648 846
 Avgifts- och hyresbortfall	-32 527	-24 653
Hyresförluster	-47 500	-41
ROT-avdrag	20 288	0
Nettoomsättning	14 705 227	14 624 152
 Not 2 Drift		
Personalkostnader	73 820	67 273
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	726 686	634 630
Löpande underhåll	269 744	178 003
El	248 419	148 989
Uppvärmning	1 408 853	1 640 049
Vatten	452 707	450 541
Sophämtning	161 449	142 219
Fastighetsförsäkring	102 536	102 536
Kabel-TV	52 104	46 564
Förvaltningsarvoden	352 975	376 151
Övrig drift	81 425	77 751
Summa drift och löpande underhåll	3 930 667	3 864 706
 Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	7 542	1 788
Specialinlåning	3 013	19 587
Övriga ränteintäkter	3 702	39 183
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 257	60 558
 Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	6 802 258	8 034 594
Ränteskillnadsersättning till SEB för lösen av lån	7 963 216	0
Räntekostnader övriga	506 711	4 550
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	15 272 185	8 039 144

69

Noter

2005-12-31

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	161 892 327	712 326	0,44%	-6 459 504	155 432 823

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

Taxeringsvärde

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	59 094 000	59 094 000
Mark	<u>28 712 000</u>	<u>28 712 000</u>
	87 806 000	87 806 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Dator	10 496	3 499	-33,3%	-6 998	3 498

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

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

Not 8 Övriga fordringar

Vidarefakturerering medlemmar	27 442
Skattekontot	2 116
Skattefordringar	109 204
Summa övriga fordringar	<u>138 762</u>

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2005-01-01	29 224 933	0	517 745	-7 118 587	1 124 8177
Disposition enl. stämmobeslut			1 000 000 - 337 189	462 006	- 1 124 817
Årets resultat					- 5 974 315
Utgående balans					
2005-12-31	29 224 933	0	1 180 556	-6 656 581	- 5 974 315

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	3,13%	2007-10-16	31 480 000
Spintab	3,59%	2009-09-28	23 610 000
Spintab	3,91%	2013-09-26	23 610 000
Spintab	2,31%	2006-03-15	45 800 000
Föreningssparbanken	2,30%	2006-12-20	32 900 000
Summa skulder till kreditinstitut			157 400 000

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

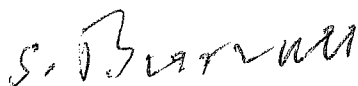
Not 11 Övriga skulder

Deposition	19 785
Summa övriga skulder	19 785

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 151 528
Fortum	29 382
Lotrix städ	13 500
FSB ränta	125 201
Div övriga kostnader/intäkter	- 31 643
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 287 968

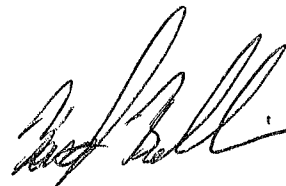
Täby 6/4 2006



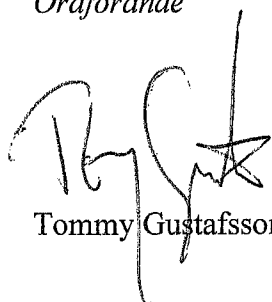
Staffan Burvall
Ordförande



Ove Persson
Vice Ordförande



Bengt Bohlin



Tommy Gustafsson

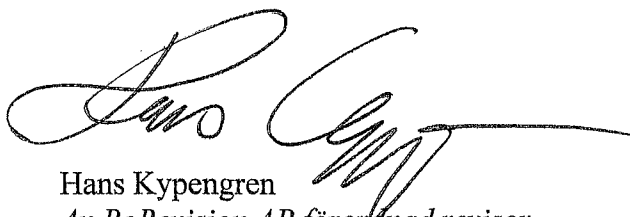


Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2006



Peter Mårtensson
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 2005-01-01 – 2005-12-31. 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 dem 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 om 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.

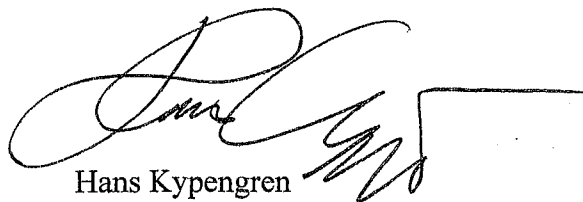
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Täby den 10/4 2006



Peter Mårtensson
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
Av BoRevision förordnad revisor