



Brf Spegeln i Täby



**Årsredovisning
2007**



Ordlista

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna.

Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma.

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNING

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter och fritt eget kapital, som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörs-skulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan skall årligen avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Tillgodohavanden i fonden för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantsättningar/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisats som kort eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser enligt avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

SOLIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina långfristiga skulder. Soliditeten erhålls genom att jämföra summan av eget kapital och yttre fond med summa tillgångar. Riktvärde för soliditeten är minst 15%.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Spegeln i Täby (716419-9544) avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

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 2007-05-23. 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 13 (23) överlåtits. Genomsnittligt försäljningspris per kvm var 9 151 kr (5 457).

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 132 039 (87 806) tkr varav markvärdet är 38 569 (28 712) tkr.

På föreningens fastigheter finns 116 garageplatser, 74 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 2007-05-09. På stämman deltog 40 medlemmar med rösträtt samt 8 personer genom fullmakter.



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 212 medlemmar varav Täby kommun utgör 8 medlemmar.

Förtroendevalda

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Anne Pertot	suppleant
Carina Westerlund	suppleant
Nina Karpathakis Jaenson	suppleant
Lars Lindström	suppleant utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Staffan Burvall, Ulf Hassgård och Ove Persson samt suppleant Nina Karpathakis Jaenson.

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

Revisor

Revisorer har varit Peter Mårtensson med Magnus Hemstedt 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 Ken Larsson och Ove Persson.

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningen hade ett informationsmöte den 27/11 där det informerades om föreningens ekonomi, månadsavgifter för 2008, planerade underhållsåtgärder för 2008, grannsamverkan och införande av enhetsmätning el. Vid informationsmötet diskuterades även frågan om ökade insatser, styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp som bereder frågan för att lämna ett förslag till stämman 2008. HT

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2007 svarat för den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 175 733 kr (177 090).

Teknisk förvaltning

HSB Stockholm Teknisk Förvaltning, Täbykontoret, har under 2007 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Hans Jansson. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 205 328 kr (177 090).

Fastighetsskötsel

HSB Stockholm Teknisk Förvaltning, Täbykontoret, har under 2007 svarat för skötseln av våra fastigheter. Fastighetsskötare har varit Curt Ivarsson. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 282 890 kr (354 179), vissa delar av fastighetsskötartjänsterna har övergått till mark.

Trädgårdsskötsel

Efter en inventering av föreningens behov av mark- och trädgårdsskötseln och efterföljande upphandling skrevs avtal om mark- och trädgårdsskötsel med HSB Stockholm teknisk förvaltning som påbörjade sitt arbete den 1 maj 2007. I detta avtal ingår även de uppgifter som avser markunderhåll som tidigare låg under fastighetsskötsel. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 241 335 kr (16 613).

Miljöarbete

Föreningen installerade 2006 bergvärme för varmvatten- och värmeproduktion, förutom en stor besparing ekonomiskt har detta även inneburit en reduktion av miljöpåverkan jämfört med tidigare produktion med enbart en elpanna. Under 2007 installerades även en prognosstyrning av värme för att ge ett jämnare inneklimat och undvika hastiga höjningar av värmeproduktion.

Under 2007 genomfördes utbyte av samtliga glödlampor i trappuppgångar och vinds- och källargångar till lågenergilampor. Även i vissa garage har byte av lampor genomförts. Prov pågår med motorvärmarruttag som anpassar inkopplingstid efter yttre temperatur, ju kallare desto längre inkopplingstid. 

Ekonomi

Resultat och ställning

	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning tkr	14 382	14 779	14 705	14 624	14 296
Rörelseresultat tkr	6 789	7 006	9 284	9 310	8 464
Resultat före avskrivningar tkr	2 816	3 904	3 221	1 776	623
Resultat efter finansiella poster exklusive ränteskillnadsersättning tkr	880	1 964	2 506	1 125	8
Resultat efter finansiella poster inklusive ränteskillnadsersättning tkr	880	1 964	- 5974	1 125	8
Balansomslutning tkr	172 355	175 714	177 201	170 919	170 919
Soliditet	12 %	11 %	10 %	14 %	13 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	968	997	997	991	991

Väsentliga händelser under året

Avgifter och hyror

Avgifterna har sänkts med 3% under 2007.

Installation av bergvärmepumpar

Bergvärmeinstallationen slutfördes under mars 2006. Under 2007 har detta inneburit en besparing i elförbrukning för uppvärmning och varmvatten med drygt 965 000 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 hamnat betydligt högre, avkastning på installationen efter avskrivning och räntekostnader blir dock positivt, ca 350 000 kr. Uppvärmningskostnaderna inkl produktion av varmvatten per kvadratmeter under 2007 slutade på ca 75 kr, beräknad kostnad utan bergvärme ca 143 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 förnyad upphandling begärs en ny offert från den befintliga entreprenören samt från ytterligare ett antal andra entreprenörer.

Kabel-TV och internet:

Föregående år 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 bredbandtelefoni. Avtalet trädde i kraft den 1 januari 2007 och innebär att bredband 100 samt den fasta avgiften för telefoni ingår i månadsavgiften.

Trädgårdsskötsel:

En miljögrupp har tillsatts under 2006, gruppen genomförde en inventering av föreningens markytor och påbörjade arbetet att ta fram en långsiktig underhållsplan för markytor. Underlag för anbudsförfrågan avseende skötsel av markytor togs fram och en upphandling genomfördes under våren 2007. Efter upphandling slöts avtal med HSB Stockholm teknisk förvaltning för mark- och trädgårdsskötsel, avtalet löper under en tid om tre år.

Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som efter en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts 2007-05-23.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Målning av utsidor av ytterdörrar i höghus (cykelrum, soprum, källaringångar mm)
- Byte och målning av trädetaljer, garage
- Målning av fönsterbågar i höghusens trapphus (de runda längst upp)
- Utbyte av armaturer (inkl komplettering) på p-platser Spegelbacken och Palmstruchs väg
- Samtliga åtgärder från lekplatsbesiktning
- Påbörjat föryngring av trädbestånd

Förväntad framtida utveckling

Avgifter och hyror

Avgifterna har sänkts med 2 % från och med 2008-01-01.

Framtida periodiskt underhåll

Under 2008 planeras följande periodiska underhåll:

- Målning av utsida av lägenhetsdörrar i låghus
- Målning av träpaneler i söderläge
- Reparation och målning av ytterförråd
- Tvätt och rengöring av förrådstak mm
- Fortsatt föryngring av träd och buskar
- Justering av belysningsstolpar
- Ventilation – obligatorisk OVK och obligatorisk energideklaration

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till den 21 maj 2008.

Framtida ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2008 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 behöver 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. Det stigande ränteläget och kreditgivares krav på amortering medför även det en ansträngning på ekonomin för föreningen. 

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-12 001 751
Årets resultat	<u>879 917</u>
	-11 121 834

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-738 964
Överföring till fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanserat resultat	<u>-11 382 870</u>
	-11 121 834

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

Ingående behållning	2 515 778
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 738 964
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>1 000 000</u>
Utgående behållning	2 776 814

11



Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	14 382 512	14 779 148
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-4 566 095	-4 753 498
Planerat underhåll		-738 964	-617 014
Fastighetsskatt		-352 390	-463 060
Avskrivningar		-1 936 396	-1 939 894
Summa fastighetskostnader		-7 593 845	-7 773 466
Bruttoresultat		6 788 667	7 005 682
Rörelseresultat		6 788 667	7 005 682
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	128 232	57 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-6 036 982	-5 098 560
Summa finansiella poster		-5 908 750	-5 041 315
Resultat efter finansiella kostnader		879 917	1 964 367
Årets resultat		879 917	1 964 367

HT

**Balansräkning**

2007-12-31

2006-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 5

167 113 994

169 050 390

Summa materiella anläggningstillgångar

167 113 994

169 050 390

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 6

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

167 114 494

169 050 890

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

21 953

24 427

Övriga fordringar

Not 7

6 237

112 941

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

278 399

116 574

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 859 398

4 833 374

Summa kortfristiga fordringar

2 165 987

5 087 316

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 9

3 000 000

1 500 000

Kassa och bank

Kassa

4 105

3 105

Bank

70 831

73 055

Summa kassa och bank

74 936

76 160

Summa omsättningstillgångar

5 240 923

6 663 476

Summa tillgångar

172 355 417

175 714 366

17



Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 224 933	29 224 933
Fond för yttre underhåll		2 515 778	1 932 792
Summa Bundet eget kapital		31 740 711	31 157 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 001 751	-13 383 132
Årets resultat		879 917	1 964 367
Summa fritt eget kapital		-11 121 835	-11 418 765
Summa eget kapital		20 618 876	19 738 960
Skulder			
Fond för inre underhåll		271 149	289 114
Skulder till kreditinstitut	Not 11	148 850 051	153 400 051
Leverantörsskulder		674 007	708 922
Skatteskulder		4 009	0
Övriga skulder	Not 12	55 109	65 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 882 216	1 511 602
Summa skulder		151 736 540	155 975 406
Summa eget kapital och skulder		172 355 417	175 714 366
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut		157 400 000	157 400 000
Fastighetsinteckningar		157 400 000	157 400 000
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	879 917	1 964 367
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 936 396	1 939 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 816 313	3 904 261
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 552 647	-1 598 408
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	311 134	548 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 574 800	2 854 647
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-4 550 000	-3 999 949
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 550 000	-3 999 949
Årets kassaflöde	-2 975 200	-1 145 302
Likvida medel vid årets början	4 909 534	10 418 799
Likvida medel vid årets slut	1 934 334	4 909 534

HT



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 2007 är en extra avskrivning på 674.349 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas räntetäkter. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 95.731 tkr, en minskning med 126 tkr jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

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

HT



	2007-12-31	2006-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsen		
Arvode förtroendevalda	30 000	30 000
Sammanträdesersättningar och andra ersättningar	45 821	61 426
Sociala kostnader	23 078	24 808
Pensionskostnader och förpliktelser		
Övrigt		
Summa	98 899	116 234
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	101 899	119 234

HT



Noter		2007-12-31	2006-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 463 472	13 878 481
	Hyrer	858 822	857 877
	Övriga intäkter	79 258	80 746
	Brutto	<u>14 401 552</u>	<u>14 817 104</u>
	 Avgifts- och hyresbortfall	 -18 202	 -37 681
	Hyresförluster	-838	-275
	Nettoomsättning	<u>14 382 512</u>	<u>14 779 148</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	111 269	119 234
	Fastighetsskötsel och städ	814 007	766 324
	Reparationer	672 245	633 271
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	297 668 #	329 406
	Uppvärmning	1 040 750	1 609 580
	Vatten	441 064	487 565
	Sophämtning	147 829	158 136
	Fastighetsförsäkring	86 189	78 599
	Kabel-TV	98 672	69 109
	Övriga avgifter	307 319	1 500
	Förvaltningsarvoden	381 061	354 180
	Övrig drift	168 022	146 595
	Summa drift	<u>4 566 095</u>	<u>4 753 498</u>
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	33 269	12 293
	Specialinlåning	89 317	17 588
	Övriga ränteintäkter	5 646	27 364
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>128 232</u>	<u>57 245</u>
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	<u>6 036 982</u>	<u>5 098 560</u>
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>6 036 982</u>	<u>5 098 560</u>



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	161 892 327	1 500 000	0,93%	-9 459 504	152 432 823
Ombyggnad	90 252	0		-90 252	0
Bergvärme	4 363 963	436 396		-872 792	3 491 171
	166 346 542	1 936 396		-10 422 548	155 923 994

	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

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	93 470 000	59 094 000
Mark	38 569 000	28 712 000
	132 039 000	87 806 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

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

Not 7 Övriga fordringar

Skattekotot	6 237
Summa övriga fordringar	6 237

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

HSB Stockholm	26 964
Trygg-Hansa	92 861
ComHem	25 407
Bredbandsbolaget	76 050
Uppl ränteintäkter HSB Stockholm	57 117
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 399

Not 9 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar	3 000 000

ht



Noter

2007-12-31

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2007-01-01	29 224 933	0	1 932 792	-13 383 132	1 964 367
Disposition enl. stämmobeslut			582 986	1 964 367 -582 986	-1 964 367
Årets resultat					879 917
Utgående balans					
2007-12-31	29 224 933	0	2 515 778	-12 001 751	879 917

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	5,04%	2009-09-25	45 800 000
Spintab	3,91%	2013-09-26	19 610 000
Spintab	3,59%	2009-09-28	22 010 000
Swedbank	4,67%	Rörligt	31 200 051
Swedbank	4,67%	Rörligt	20 230 000
Swedbank	5,04%	2009-09-25	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			148 850 051

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

Not 12 Övriga skulder

Depositioner	55 109
Summa övriga skulder	55 109

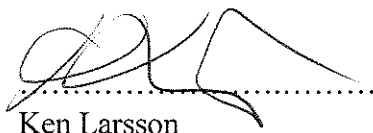
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	845 324
Uppl ränta fastighetslån	1 003 560
Div periodiseringar	33 332
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 882 216

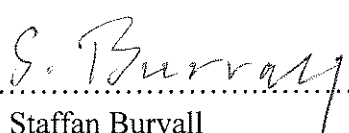
117



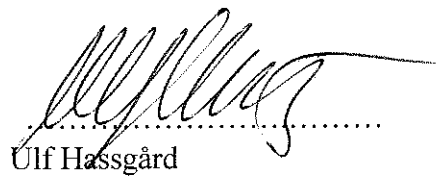
Täby 25/3 2008


.....

Ken Larsson


.....

Staffan Burvall


.....

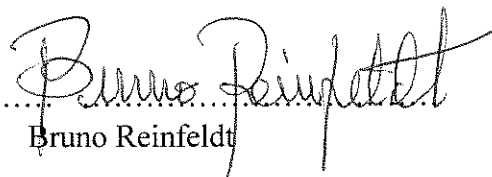
Ulf Hassgård


.....

Bengt Bohlin


.....

Ove Persson

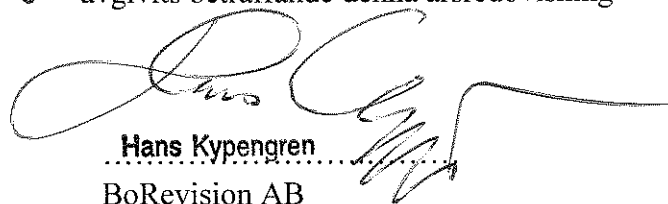

.....

Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse har 2008-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....

Av föreningen vald revisor


.....

Hans Kypengren

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd 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 2007-01-01 -- 2007-12-31.

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 10/4 2008



Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



www.hsb.se/stockholm/spegeln