

Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB:s Brf Spegeln i Täby

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

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 garage, 4 cykelrum och en panncentral med tekniska utrymmen.

Garagen innehåller totalt 116 garageplatser dessutom finns 71 parkeringsplatser varav 54 hyrs ut till medlemmar 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.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2008-05-21. 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 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 21 (13) överlåts. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 9 991 kr (9 151).

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 och har Internetanslutning via Bredbandsbolaget, Bredband 100 samt den fasta avgiften för IP-telefoni ingår i månadsavgiften.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-05-06. På stämman deltog 48 medlemmar med rösträtt samt 5 personer genom fullmakter. Förutom sedvanliga ärenden behandlades två ärenden på förslag av styrelsen (inga motioner hade inkommit från medlemmarna). Styrelsens förslag avseende nya regler för uppsättning av parabol bifölls av stämman, styrelsens svar på motion från föregående stämma angående ökade medlemsinsatser godkändes av stämman och motionen ansågs därmed vara besvarad, styrelsens förslag som en följd av behandlingen av motionen om en extra tillfällig avgift för amortering av lån avslogs efter votering.

Ägarförhållanden, medlemmar

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

Förtroendevalda

Styrelse samt suppleanter

Ordinarie ledamöter

Ken Larsson	ordförande
Bengt Bohlin	vice ordförande
Ulf Hassgård	sekreterare
Carina Westerlund	ledamot
Roland Edström	ledamot
Bruno Reinfeldt	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Anne Pertot	suppleant
Jan Hejra	suppleant
Peter Niemelä	suppleant
Lars Lindström	suppleant utsedd av HSB Stockholm

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2009 för ledamöterna Ken Larsson och Bengt Bohlin samt suppleant Anne Pertot.

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

Revisor

Revisorsuppdraget har varit vakant med Magnus Heinstedt som suppleant vald vid föreningsstämman 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 2008, distrikt Nordost

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

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningen hade ett informationsmöte den 20/11 där det informerades om föreningens ekonomi, månadsavgifter för 2009, planerade underhållsåtgärder för 2009, grannsamverkan och enhetsmätning el samt de nya förvaltningsavtalen från 1/1 2009.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2008 svarat för den ekonomiska förvaltningen till en kostnad av 177 951 kr (175 733).

Teknisk förvaltning

HSB Stockholm Teknisk Förvaltning, Täbykontoret, har under 2008 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Lennart Dahlgren. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 164 577 kr (205 328).

Fastighetsskötsel

HSB Stockholm Teknisk Förvaltning, Täbykontoret, har under 2008 svarat för skötseln av våra fastigheter. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 299 670 kr (282 890).

Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning sedan 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 332 136 kr (241 335 – 8 mån).

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 inomhusklimat 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. Proov pågår med motorvärmarruttag som anpassar inkopplingstid efter yttre temperatur, ju kallare desto längre inkopplingstid.

Under 2008 har en anläggning för enhetsmätning av el installerats och tagits i bruk den 3/6 2008. Funktionen för medlemmarna att själva löpande läsa av sin elförbrukning är ännu inte driftsatt, när detta är klart så kan medlemmarna löpande kontrollera sin förbrukning, förhoppningsvis med en minskad total elförbrukning som resultat.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning tkr	14 328	14 382	14 779	14 705	14 624
Rörelseresultat tkr	6 525	6 788	7 006	9 284	9 310
Resultat före avskrivningar tkr	2 055	2 816	3 904	3 221	1 776
Resultat efter finansiella poster exklusive ränteskillnadsersättning tkr	- 62	880	1 964	2 506	1 125
Resultat efter finansiella poster inklusive ränteskillnadsersättning tkr	- 62	880	1 964	- 5 974	1 125
Balansomslutning tkr	168 624	172 355	175 714	177 201	170 919
Soliditet	12 %	12 %	11 %	10 %	14 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	948	968	997	997	991

Väsentliga händelser under året

Avgifter och hyror

Avgifterna har sänkts med 2% under 2008.

Installation av bergvärmepumpar

Bergvärmeinstallationen slutfördes under mars 2006. Under 2008 har detta inneburit en besparing i elförbrukning för uppvärmning och varmvatten med drygt 968 000 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 570 000 kr. Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter under 2008 slutade på ca 75 kr (75), beräknad kostnad utan bergvärme ca 155 kr per kvadratmeter.

Upphandlingar och nya avtal

Föreningen bevakar kontinuerligt avtalen med våra entreprenörer avseende kvalitén på utfört arbete visavi kostnaden. 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 2008 genomfördes upphandling av samtliga förvaltartjänster förutom mark och trädgård samt städtjänster. Resultat av upphandlingarna innebär en besparing med ca 60 000 totalt. Ny entreprenör för fastighetsskötsel och tekniska förvaltartjänster från 1/1 2009 är Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB. HSB Stockholm fortsätter som entreprenör för den ekonomisk förvaltningen.

Kabel-TV och Internet

Under 2007 uppggraderades 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 IP-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 2008-05-21.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Målning av utsida av lägenhetsdörrar i läghus
- Fortsatt föryngring av träd och buskar
- Ventilation – obligatorisk ventilations kontroll (OVK)
- Obligatorisk energideklaration

Förväntad framtida utveckling

Avgifter och hyror

Avgifterna har höjts med 4,5 % från och med 2009-01-01, dels på grund av ökade räntekostnader under 2008 och behovet att minska föreningens totala belåningsgrad, dels behovet av att förbättra likviditeten.

Framtida periodiskt underhåll

Under 2009 planeras följande periodiska underhåll

- Målning träpaneler panncentral
- Målning av träpaneler i söderläge på låghus
- Reparation och målning av ytterförråd
- Tvätt och rengöring av förrådstak mm
- Byte leksand
- Justering av belysningsstolpar
- Målning lekredskap
- Byte av två fläktaggregat
- Justering entrépartier
- Framtagande av skötsel- och underhållsplan för mark och trädgård

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2009.

Framtida ekonomisk utveckling

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-11 382 871
Årets resultat	- 61 748
	-11 444 619
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-724 601
Överföring till fond för yttre underhåll	900 000
Balanserat resultat	-11 620 018
	-11 444 619

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

Ingående behållning	2 776 814
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 724 601
Överföring till fond för yttre underhåll	900 000
Utgående behållning	2 952 213

HSB:s Brf Spegeln i Täby

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	14 327 696	14 382 512
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 728 946	-4 566 095
Planerat Underhåll		-724 601	-738 964
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-231 590	-352 390
Avskrivningar	Not 3	-2 117 225	-1 936 396
Summa fastighetskostnader		-7 802 362	-7 593 845
Rörelseresultat		6 525 334	6 788 667
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	99 429	128 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-6 686 511	-6 036 982
Summa finansiella poster		-6 587 082	-5 908 750
Årets resultat		-61 748	879 917



HSB:s Brf Spegeln i Täby**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 154 684 512 155 923 994

Mark och markanläggningar

Not 7 11 190 000 11 190 000

165 874 512 167 113 994

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

165 875 012 167 114 494

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

16 536 21 953

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 498 142 1 859 398

Övriga fordringar

Not 9 7 285 6 237

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 153 454 278 399

1 675 417 2 165 987

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 3 000 000

Kassa och bank

Not 12 73 577 74 936

Summa omsättningstillgångar

2 748 994 5 240 923

Summa tillgångar**168 624 006 172 355 417**

HSB:s Brf Spegeln i Täby**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

29 224 933

29 224 933

Underhållsfond

2 776 814

2 515 778

32 001 74731 740 711*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-11 382 871

-12 001 751

Årets resultat

-61 748

879 917

-11 444 619-11 121 834

Summa eget kapital

20 557 12820 618 877**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

145 468 000

148 850 051

Leverantörsskulder

563 200

674 007

Skatteskulder

15 061

4 009

Fond för Inre underhåll

259 518

271 149

Övriga skulder

Not 15

19 653

55 109

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 741 446

1 882 216

Summa skulder

148 066 878151 736 540**Summa eget kapital och skulder****168 624 006****172 355 417****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:s Brf Spegeln i Täby

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-61 748	879 917
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 117 225	1 936 396
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 055 477	2 816 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 129 314	-1 552 647
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-287 612	311 134
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 897 179	1 574 800
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-877 743	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-877 743	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 382 051	-4 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 382 051	-4 550 000
Årets kassaflöde	-362 615	-2 975 200
Likvida medel vid årets början	1 934 334	4 909 534
Likvida medel vid årets slut	1 571 719	1 934 334

I kassaflödes analysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen



HSB:s Brf Spegeln i Täby**Redovisningsprinciper m.m.**

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 2008 är en extra avskrivning på 609.592 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 baserat 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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsföreningen 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 28 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 95.690 tkr, en minskning med 99 tkr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	30 000	29 779
Sammanträdesersättningar och andra ersättning	47 000	46 042
Sociala kostnader	21 398	22 148
Utbildning	500	6 500
	<u>98 898</u>	<u>104 469</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	800	2 870
Sociala kostnader	259	930
	<u>1 059</u>	<u>3 800</u>
Totalt	<u>102 957</u>	<u>111 269</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Spegeln i Täby

Noter	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 194 156	13 463 472
Hyrer	911 974	858 822
Övriga intäkter	234 168	79 258
Bruttoomsättning	14 340 298	14 401 552
Avgifts- och hyresbortfall	-12 602	-18 202
Hyresförluster	0	-838
	14 327 696	14 382 512
Not 2 Drift		
Personalkostnader	102 957	111 269
Fastighetsskötsel och lokavård	880 566	814 007
Reparationer	377 879	672 245
El	718 202	297 668
Uppvärmning	1 041 747	1 040 750
Vatten	483 296	441 064
Sophämtning	188 401	147 829
Fastighetsförsäkring	85 654	86 189
Kabel-TV	101 628	98 672
Övriga avgifter	307 300	307 319
Förvaltningsarvoden	342 528	381 061
Övriga driftskostnader	98 788	168 022
	4 728 946	4 566 095
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	1 500 000	1 500 000
Om- och tillbyggnad	617 225	436 396
	2 117 225	1 936 396
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	25 577	33 269
Specialinlåning	69 956	89 317
Övriga ränteintäkter	3 896	5 646
	99 429	128 232
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	6 686 249	6 036 982
Övriga räntekostnader	262	0
	6 686 511	6 036 982

8

HSB:s Brf Spegeln i Täby

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	166 320 142	166 346 542
Årets investeringar	904 143	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 224 285	166 346 542
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 422 548	-8 486 152
Årets avskrivningar	-2 117 225	-1 936 396
Utgående avskrivningar	-12 539 773	-10 422 548
Bokfört värde	154 684 512	155 923 994
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 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 779	0
Övriga fordringar	506	6 237
	7 285	6 237
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Stockholm	0	26 964
Trygg-Hansa	7 207	92 861
ComHem	17 936	25 407
Bredbandsbolaget	76 909	76 050
Avloppsteknik	18 469	0
Uppl ränteintäkt HSB Stockholm	32 933	57 117
	153 454	278 399
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	1 000 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	1 000 000	2 000 000
	1 000 000	3 000 000



HSB:s Brf Spegeln i Täby

Noter 2008-12-31 2007-12-31

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	4 106	4 105
Postgiro	44 917	46 617
Swedbank	24 554	24 214
	73 577	74 936

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	2 515 778	-12 001 751	879 917
Vinstdisp enl. stämmobeslut			261 036	618 880	-879 917
Årets resultat					-61 748
Belopp vid årets slut	29 224 933	0	2 776 814	-11 382 871	-61 748

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	3,59%	2009-10-12	22 010 000	0
Spintab	2752107165	5,04%	2009-09-25	43 968 000	1 832 000
Swedbank	2755722267	5,04%	2009-09-25	9 500 000	500 000
Swedbank	3752962252	2,83%	2009-01-27	19 630 000	0
Swedbank	832797956714252	4,25%	Rörligt	30 750 000	0
				145 468 000	2 332 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 143 136 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 133 808 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	19 653	55 109
	19 653	55 109

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

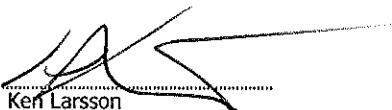
Upplupna räntekostnader	560 625	1 003 560
Förutbetalda hyror och avgifter	1 180 821	845 324
Diverse periodiseringar	0	33 332
	1 741 446	1 882 216

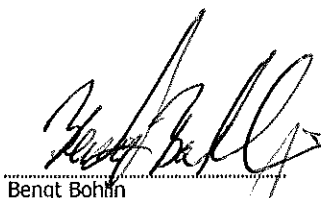
HSB:s Brf Spegeln i Täby

Noter

2008-12-31 2007-12-31

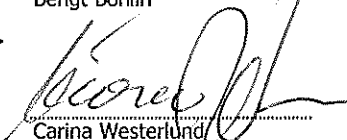
Täby, den 23/3-2008

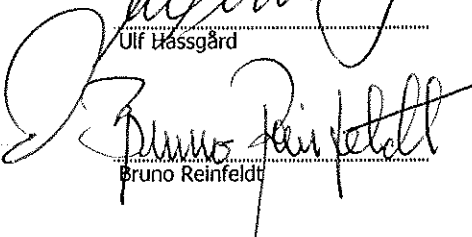

Ken Larsson


Bengt Bohlin


Ulf Hassgård

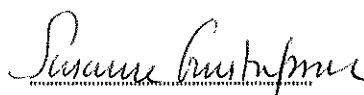

Roland Edström


Carina Westerlund


Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse har 06-04-2009 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Susanne Gustafsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 Brf Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31

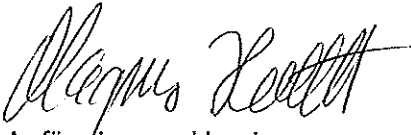
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 6/4 - 09


Av föreningen vald revisor


Susanne Gustafsson
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor