



Org Nr: 716419-9544

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Spegeln 22, 26 och 27, tillsammans 39 598 m<sup>2</sup>, 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 138 095 (138 095) tkr varav markvärdet är 41 063 (41 063) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2011-05-23. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen och förvaltare Sten Grass från 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 verksamhet (Blomstergården och Aleris boende). Täby kommun har under året byggt om före detta Habiliteket till ett boende för ensamkommande barn. Ombyggnaden bifölls – i enlighet med inlämnad begäran – av en extrastämma i februari 2011. Verksamheten i boendet bedrivs nu av entreprenören Aleris på uppdrag av Täby kommun.

Den totala bostadsytan är 13 908 m<sup>2</sup> samt uthyrda lokaler 366 m<sup>2</sup> (Daghemmet Sentio 266 m<sup>2</sup> och HSB Mark och trädgård 100 m<sup>2</sup>).

Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 27 (16) överlåtits, 8 överlåtelser som gåva mellan makar och sambor, arv och liknande tillkommer. Genomsnittligt försäljningspris per m<sup>2</sup> var 10 949 kr (9 322).

De 168 medlemslägenheterna fördelas enligt följande:

|                    |     |    |    |    |    |    |     |     |     |     |
|--------------------|-----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| Rum                | 1,5 | 2  | 2  | 3  | 3  | 3  | 3,5 | 3,5 | 4,5 | 4,5 |
| Yta m <sup>2</sup> | 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 2011-05-17. På stämman deltog 25 medlemmar med rösträtt samt 1 medlem genom fullmakt. En extrastämma genomfördes den 24 februari 2011 för att avgöra frågan om tillstånd för ombyggnad av gamla Habiliteket till boende, stämman beslutade att medge ombyggnaden.

#### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 213 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    |                         |
| Britt-Marie Camp  |                         |
| Bruno Reinfeldt   | utsedd av HSB Stockholm |

#### **Suppleanter**

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jan Hejra        |                         |
| Erik Roos        |                         |
| Göran Rynningsjö |                         |
| Lars Lindström   | utsedd av HSB Stockholm |

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2012 för ledamöterna Carina Westerlund, Ulf Hassgård och Roland Edström samt suppleanterna Jan Hejra och Göran Rynningsjö.

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 Ulrika Lindström, Tove Wegin och Barbro Nyström med Ulrika Lindström som ordförande.

#### **Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2011, distrikt Nordost**

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma har varit Ken Larsson, som även är ordförande i distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost (Danderyd, Täby, Vallentuna och Åkersberga), samt Ulf Hassgård, som är sekreterare för distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost, och Roland Edström. Av distriktet utsedda ombud till HSB Stockholms föreningsstämma har Spegeln representerats av Ken Larsson och Ulf Hassgård. Ken Larsson är av föreningsstämman utsedd till medlem i HSB Stockholms kommunikationsutskott.

#### **Sammanträden och möten**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningen genomförde ett informationsmöte den 6/12 där det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2012, planerade underhållsåtgärder för 2012, samt Täby kommuns ombyggnad och ändrad verksamhet i f.d. Habilitetet.

## **Förvaltning och fastighetsskötsel**

#### **Ekonomisk förvaltning**

HSB Stockholm har under 2011 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 165 013 kr (180 000).

### Teknisk förvaltning

Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB har under 2011 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Sten Grass. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 149 875 kr (177 125).

### Fastighetsskötsel

Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB har under 2011 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Thomas Olofsson. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 235 248 kr (235 248).

### Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 350 420 kr (346 952).

### 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. Efter att vi under 2010 drabbats av flera och allvarliga stopp i anläggningen, har vi påbörjat arbete med reparation och ombyggnad för att uppnå högre driftsäkerhet och bättre ekonomi. Det mest påtagliga under 2011 var att samtliga borrhål har försetts med nedstigningsbrunnar för att medge åtkomst vid framtida reparationer och underhåll. Totalt har detta kostat föreningen 616 536 kr under 2011

Under 2007 genomfördes utbyte av samtliga glödlampor i trappuppgångar och vinds- och källargångar till lågenergilampor. Även i samtliga 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 skall förhoppningsvis leda till en minskad total elförbrukning.

## Ekonomi

### Resultat och ställning

|                                                    | 2011    | 2010    | 2009    | 2008    | 2007    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning tkr                                | 15 183  | 15 318  | 15 778  | 14 328  | 14 382  |
| Rörelseresultat tkr                                | 5 390   | 4 158   | 6 079   | 6 525   | 6 788   |
| Resultat före avskrivningar tkr                    | 7 507   | 6 275   | 8 197   | 8 642   | 8 725   |
| Resultat efter finansiella poster tkr              | 318     | 523     | 1 325   | - 62    | 880     |
| Balansomslutning tkr                               | 161 798 | 165 138 | 167 243 | 168 642 | 172 355 |
| Soliditet                                          | 14 %    | 14 %    | 13 %    | 12 %    | 12 %    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m <sup>2</sup> | 956     | 967     | 991     | 948     | 968     |

### Väsentliga händelser under året

#### Avgifter och hyror

Avgifterna sänktes med 1 % under 2011, beslut om oförändrade avgifter för 2012 har fattats.

#### Bergvärmeanläggningen

Bergvärmeanläggningen slutfördes under mars 2006. Under 2011 har detta inneburit en besparing i elförbrukning för uppvärmning och varmvatten med drygt 787 000 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 för el varit drygt 1 071 000 kr högre. Avkastning på installationen efter avskrivning och räntekostnader samt reparationer blir dock negativt för 2011. Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter under 2011 slutade på ca 106 kr (134), beräknad kostnad utan bergvärme ca 170 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 inom stipulerad tid före avtalets utgång. Vid förnyad upphandling begärs en ny offert från den befintliga entreprenören samt från ytterligare ett antal andra entreprenörer. Under 2010 genomfördes ny upphandling av städavtal. Ny städentreprenör från 1 januari 2011 är HSB Städ AB.

### 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 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. Utkast och huvuddrag av denna plan presenterades i samband med föreningsstämman i maj 2010. Arbetet med att omsätta detta till kostnader för framtida underhåll och detaljplan av åtgärder pågår.

### Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som efter en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts 2011-05-23.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Byte en torktumlare
- Byte av plank
- Komplettering av byte av låssystem, från nycklar till brickor, inkl bokning av tvättstugor

### Övrigt

Föreningen har ett avropsavtal med Vattenfall där vi löpande erhåller uppdaterad prisinformation och låser priset mot avropsavtal med en andel per period, andelarna som kan låsas är 25%, 50%, 75% och 100%, perioderna som kan låsas är från ett till fyra kvartal, 100% måste vara avropade före en periods påbörjan. HSB Stockholm erbjuder ett liknande avtal genom ett ramavtal med Luleå energi, priskonstruktionen är något annorlunda men i jämförbara tal så har Spegeln för 2012 avropat ett elpris 0,4895 kr/kWh (HSB Stockholm 0,5086 kr/kWh). För 2013 är motsvarande pris 0,4683 kr/kWh, HSB Stockholm kr 0,4866 kr/kWh. För nätaggifter har Fortum genomfört en omläggning av taxekonstruktionen vilket medför att det sänkta elpriset äts upp av höjda nätaggifter.

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 med banken där olika alternativ ventileras utifrån den allmänna strategin att lånen skall fördelas på olika löptider för att inte en alltför 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 är oförändrade från och med 2012-01-01. Det finns fortfarande behov av att förbättra likviditeten och minska det balanserade underskottet. Utvecklingen på räntemarknaden visade under årets början på en allt snabbare uppgång vilken dock under året mattades och medförde sjunkade räntor. Sammantaget har budgeten för 2012 ett överskott.

### Periodiskt underhåll

Under 2012 planeras följande periodiska underhåll

- Fortsatt byte av plank – sista etappen
- Byte av två torktumlare
- Målning av vindskivor, plåtdetaljer på tak samt rengöring balkonger
- Eventuella andra åtgärder som behövs efter underhållsbesiktning

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2012.

### Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2012 finns ett överskott, vilket behövs för att banta ner det ansamlade negativa resultatet. Kostsamma framtida underhållsåtgärder 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. Taxor för avfall och VA samt kostnaden för el har ökat markant från och med slutet av 2008 med fortsatt ökning under 2010 och 2011 vad avser el, avfall och VA har stabiliserats. Föreningen har dessutom ett fortsatt behov av att stärka likviditeten men sammantaget är bedömningen optimistisk om föreningens ekonomiska utveckling för perioden 2012 till 2017.

### Prisutveckling

Under perioden januari-februari 2012 har endast 2 lägenheter överlåtits, vilket är en minskning i jämförelse med år 2011. Detta är ett allt för litet underlag för att kunna se en tendens, utvecklingen totalt för 2011 är dock positiv med en fortsatt uppgång av genomsnittspriserna, dock med en minskad ökningstakt.

### Ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2012 till 2017 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2012 och prognos för 2013 till 2017. Prognosen baseras på att räntorna går upp något under perioden så föreningen har en snittränta på ca 3,8% från 2013, taxebundna kostnader utvecklas med ca 2-3 % årligen och att avgiften är oförändrad eller sänks måttligt under perioden.

- Likviditet i balans år 2018
- Lån under 124 Mkr år 2016
- Balanserat resultat positivt 2018

## Förslag till resultatdisposition

### *Stämman har att ta ställning till:*

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | - 9 765 807    |
| Årets resultat      | <u>318 018</u> |
|                     | - 9 447 789    |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | - 302 854          |
| Överföring till fond för yttre underhåll                    | 1 000 000          |
| Balanserat resultat                                         | <u>- 8 750 643</u> |
|                                                             | - 9 447 879        |

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

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Ingående behållning                                         | 2 946 855 |
| Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | - 302 854 |
| Överföring till fond för yttre underhåll                    | 1 000 000 |
| Utgående behållning                                         | 3 644 001 |

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

| <b>Resultaträkning</b>                        |       | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                        | Not 1 | <b>15 183 800</b>                | <b>15 318 521</b>                |
| <b>Fastighetskostnader</b>                    |       |                                  |                                  |
| Drift                                         | Not 2 | -7 073 209                       | -7 716 888                       |
| Planerat underhåll                            |       | -302 854                         | -1 030 003                       |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift |       | -300 102                         | -295 702                         |
| Avskrivningar                                 | Not 3 | -2 117 225                       | -2 117 225                       |
| Summa fastighetskostnader                     |       | -9 793 389                       | -11 159 818                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |       | <b>5 390 411</b>                 | <b>4 158 704</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                     |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 4 | 9 503                            | 9 638                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | Not 5 | -5 081 896                       | -3 645 191                       |
| Summa finansiella poster                      |       | -5 072 393                       | -3 635 553                       |
| <b>Årets resultat</b>                         |       | <b>318 018</b>                   | <b>523 151</b>                   |

Ca



**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 148 359 237 150 476 462

Mark och markanläggningar

Not 7 11 190 000 11 190 000

159 549 237 161 666 462

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

159 549 737 161 666 962

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

17 763 5 391

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 584 432 1 934 733

Övriga fordringar

Not 9 982 270

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 452 889 395 557

2 056 066 2 335 951

Kassa och bank

Not 11 193 005 1 135 706

Summa omsättningstillgångar

2 249 071 3 471 657

**Summa tillgångar****161 798 808 165 138 619**

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

29 224 933

29 224 933

Underhållsfond

2 946 855

2 976 858

32 171 788

32 201 791

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-9 765 807

-10 318 961

Årets resultat

318 018

523 151

-9 447 789

-9 795 810

Summa eget kapital

22 723 999

22 405 981

**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

135 969 000

139 019 000

Leverantörsskulder

801 381

835 616

Skatteskulder

77 895

71 814

Fond för inre underhåll

209 072

226 780

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

2 017 461

2 579 428

Summa skulder

139 074 809

142 732 638

**Summa eget kapital och skulder****161 798 808****165 138 619****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***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

|                                                          | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 318 018                          | 523 151                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 2 117 225                        | 2 117 225                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 435 243                        | 2 640 376                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -70 416                          | -108 592                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -607 829                         | 972 827                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 756 998                        | 3 504 611                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | 0                                | 7 668                            |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | 7 668                            |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -3 050 000                       | -3 600 000                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -3 050 000                       | -3 600 000                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-1 293 002</b>                | <b>-87 721</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>3 070 439</b>                 | <b>3 158 159</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 777 437</b>                 | <b>3 070 439</b>                 |

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 2011 är en extra avskrivning på 366.754 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

Sociala kostnader 2005-2006, återbetalning Skatteverket

Övrigt

| 2011-01-01     | 2010-01-01     |
|----------------|----------------|
| 2011-12-31     | 2010-12-31     |
| 88 600         | 83 600         |
| 25 854         | 20 000         |
| -12 758        |                |
| 2 000          | 1 000          |
| <u>103 696</u> | <u>104 600</u> |

**Revisorer**

Föreningsvald

|       |       |
|-------|-------|
| 3 000 | 3 000 |
|-------|-------|

**Totalt**

|                |                |
|----------------|----------------|
| <u>106 696</u> | <u>107 600</u> |
|----------------|----------------|

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 13 308 150                       | 13 443 132                       |
|              | Hyrer                                             | 1 001 446                        | 974 623                          |
|              | El, enhetsmätning                                 | 792 898                          | 691 752                          |
|              | Övriga intäkter                                   | 81 306                           | 209 014                          |
|              | Bruttoomsättning                                  | 15 183 800                       | 15 318 521                       |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>                                      |                                  |                                  |
|              | Personalkostnader                                 | 106 696                          | 107 600                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård                    | 1 210 111                        | 1 338 501                        |
|              | Reparationer                                      | 1 480 781                        | 1 403 642                        |
|              | El (medl.förbrukning 792.898/691.752 kr)          | 1 078 656                        | 1 235 333                        |
|              | Uppvärmning                                       | 1 480 242                        | 1 867 975                        |
|              | Vatten                                            | 415 025                          | 436 410                          |
|              | Sophämtning                                       | 236 544                          | 236 604                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 115 790                          | 110 309                          |
|              | Kabel-TV                                          | 110 203                          | 106 692                          |
|              | Övriga avgifter                                   | 296 983                          | 204 623                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 332 189                          | 378 951                          |
|              | Övriga driftskostnader                            | 209 989                          | 290 248                          |
|              |                                                   | <b>7 073 209</b>                 | <b>7 716 888</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Avskrivningar</b>                              |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                         | 1 500 000                        | 1 500 000                        |
|              | Om- och tillbyggnad                               | 617 225                          | 617 225                          |
|              |                                                   | <b>2 117 225</b>                 | <b>2 117 225</b>                 |
| <b>Not 4</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 2 050                            | 3 731                            |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 712                              | 270                              |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 6 741                            | 5 637                            |
|              |                                                   | <b>9 503</b>                     | <b>9 638</b>                     |
| <b>Not 5</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 5 080 904                        | 3 645 191                        |
|              | Övriga räntekostnader                             | 992                              | 0                                |
|              |                                                   | <b>5 081 896</b>                 | <b>3 645 191</b>                 |

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

| Noter                                                      | 2011-12-31         | 2010-12-31         |                  |                     |                |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
| <b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>                     |                    |                    |                  |                     |                |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 167 250 685        | 167 250 685        |                  |                     |                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 167 250 685        | 167 250 685        |                  |                     |                |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -16 774 223        | -14 656 998        |                  |                     |                |
| Årets avskrivningar                                        | -2 117 225         | -2 117 225         |                  |                     |                |
| Utgående avskrivningar                                     | -18 891 448        | -16 774 223        |                  |                     |                |
| Bokfört värde                                              | <b>148 359 237</b> | <b>150 476 462</b> |                  |                     |                |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                    |                    |                  |                     |                |
| Byggnader                                                  | 97 032 000         | 97 032 000         |                  |                     |                |
| Mark                                                       | 41 063 000         | 41 063 000         |                  |                     |                |
|                                                            | <b>138 095 000</b> | <b>138 095 000</b> |                  |                     |                |
| <b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>                     |                    |                    |                  |                     |                |
| Ingående anskaffningsvärde mark                            | 11 190 000         | 11 190 000         |                  |                     |                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 11 190 000         | 11 190 000         |                  |                     |                |
| Bokfört värde                                              | <b>11 190 000</b>  | <b>11 190 000</b>  |                  |                     |                |
| <b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>               |                    |                    |                  |                     |                |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 500                | 500                |                  |                     |                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 500                | 500                |                  |                     |                |
| Andel i HSB Stockholm                                      | 500                | 500                |                  |                     |                |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                |                    |                    |                  |                     |                |
| Skattekonto                                                | 982                | 270                |                  |                     |                |
|                                                            | <b>982</b>         | <b>270</b>         |                  |                     |                |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |                  |                     |                |
| HSB Stockholm                                              | 101 934            | 95 140             |                  |                     |                |
| Trygg-Hansa                                                | 133 602            | 125 488            |                  |                     |                |
| ComHem                                                     | 28 061             | 26 957             |                  |                     |                |
| Bredbandsbolaget                                           | 69 109             | 69 559             |                  |                     |                |
| Avloppsteknik                                              | 24 565             | 19 589             |                  |                     |                |
| HomeSolutions                                              | 13 939             | 20 149             |                  |                     |                |
| Borg & Merio                                               | 39 767             | 0                  |                  |                     |                |
| Pannpartner                                                | 40 223             | 38 675             |                  |                     |                |
| QT Systems                                                 | 1 688              | 0                  |                  |                     |                |
|                                                            | <b>452 889</b>     | <b>395 557</b>     |                  |                     |                |
| <b>Not 11 Kassa och bank</b>                               |                    |                    |                  |                     |                |
| Handkassa                                                  | 2 624              | 2 624              |                  |                     |                |
| Swedbank                                                   | 190 381            | 1 133 082          |                  |                     |                |
|                                                            | <b>193 005</b>     | <b>1 135 706</b>   |                  |                     |                |
| <b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>                   |                    |                    |                  |                     |                |
|                                                            | Insatser           | Uppl. avgifter     | Underh.- fond    | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång                                    | 29 224 933         | 0                  | 2 976 858        | -10 318 961         | 523 151        |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut                                |                    |                    | -30 003          | 553 154             | -523 151       |
| Årets resultat                                             |                    |                    |                  |                     | 318 018        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                               | <b>29 224 933</b>  | <b>0</b>           | <b>2 946 855</b> | <b>-9 765 807</b>   | <b>318 018</b> |

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Noter****2011-12-31 2010-12-31****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut     | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp             | Nästa års<br>amortering |
|------------------|------------|-------|------------|--------------------|-------------------------|
| Swedbank         | 2755722267 | 2,97% | 2012-06-26 | 8 250 000          | 500 000                 |
| Swedbank hypotek | 2852060090 | 3,31% | 2015-10-26 | 18 305 000         | 332 820                 |
| Swedbank hypotek | 2752107116 | 3,91% | 2013-10-10 | 19 610 000         | 0                       |
| Swedbank hypotek | 2752107132 | 4,58% | 2017-06-27 | 18 910 000         | 2 000 000               |
| Swedbank hypotek | 2752107165 | 3,91% | 2012-08-03 | 20 144 000         | 0                       |
| Swedbank hypotek | 2757719949 | 4,07% | 2013-01-24 | 30 750 000         | 0                       |
| Swedbank hypotek | 2851588547 | 3,88% | 2014-05-09 | 20 000 000         | 0                       |
|                  |            |       |            | <b>135 969 000</b> | <b>2 832 820</b>        |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

133 136 180

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

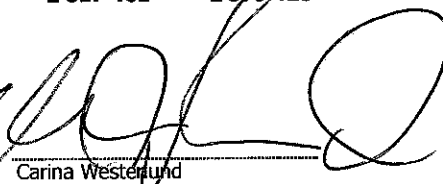
121 804 900

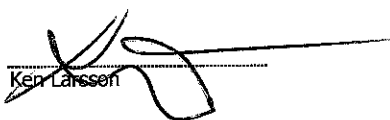
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |           |                  |
|---------------------------------|-----------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 529 868   | 441 240          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 147 178 | 1 280 899        |
| HSB Stockholm                   | 15 001    | 163 247          |
| Borg & Merio                    | 15 429    | 68 971           |
| Avloppsteknik                   | 0         | 2 519            |
| Color Off                       | 0         | 1 500            |
| Sita                            | 0         | 378              |
| Lotrix Städ                     | 0         | 14 175           |
| Berendsen                       | 1 575     | 3 273            |
| Fortum El                       | 36 386    | 121 522          |
| Fortum Värme                    | 43 294    | 83 744           |
| Vattenfall                      | 225 836   | 397 960          |
| IL Recycling                    | 1 269     | 0                |
| ProjektPartner                  | 1 625     | 0                |
|                                 |           | <b>2 017 461</b> |
|                                 |           | <b>2 579 428</b> |

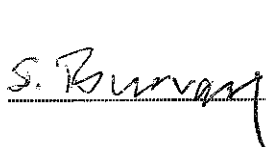
Stockholm, den 25/3 2012
  
 Britt-Marie Camp

  
 Bruno Reinfeldt

  
 Carina Westertund

  
 Ken Larsson

  
 Roland Edström

  
 Ulf Hassgård
Vår revisionsberättelse har 2012-04-10 lämnats beträffande denna årsredovisning
  
 S. Burvall

  
 Hans Kypengren

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spegeln i Täby  
Organisationsnummer 716419-9544

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Spegeln för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorens ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spegeln för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.



### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2012-04-10

S. Boman  
Av föreningen vald revisor

  
**Hans Kypengren**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor