



Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

A handwritten signature, possibly 'OK', is located in the bottom right corner of the page.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

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 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 2012-05-21. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen och förvaltare Tomas Merio 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).

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, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 17 (27) överlåtits, 3 överlåtelser som gåva mellan makar och sambor, arv och liknande tillkommer. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 11 362 kr (10 949).

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 (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 Stockholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-29. På stämman deltog 30 medlemmar med rösträtt samt 2 medlemmar genom fullmakt. En extrastämma genomfördes den 22 oktober 2012 för att avgöra frågan om avyttring av värmeanläggningen. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att avyttra värmeanläggningen.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 214 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	
Erik Roos	
Kirill Mikhailovski	
Ante Arya	
Bruno Reinfeldt	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Lars Lindström	utsedd av HSB Stockholm
----------------	-------------------------

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2013 för ledamöterna Ken Larsson, Erik Roos, Kirill Mikhailovski och Ante Arya, sedan stämman 2012 väljs inte några suppleanter.

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 Tomas Randér, extern revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulrika Lindström, Tove Wegin och Barbro Nyström med Ulrika Lindström som ordförande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2012, 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 HSB Stockholms föreningsstämma utsedd till medlem i HSB Stockholms kommunikationsutskott.

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningen genomförde ett informationsmöte den 3/12 då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2013, planerade underhållsåtgärder för 2013, och föreningens nya förvaltare Storholmen Förvaltning, presenterades.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2012 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 169 631 kr (165 013).



Teknisk förvaltning

Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB har under 2012 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Tomas Merio. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 163 500 kr (149 875).

Fastighetsskötsel

Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB har under 2012 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Stefan Ahlgren. 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 356 400 kr (350 420).

Miljöarbete

Föreningen installerade 2006 bergvärme för varmvatten- och värmeproduktion. Förutom en stor initial 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. Under 2011 har samtliga borrhål försetts med nedstigningsbrunnar för att medge åtkomst vid framtida reparationer och underhåll. Problemen med anläggningen fortsatte under 2012 med reparationer av läckor, varför ett flertal förslag på åtgärder för en varaktig reparation inhämtades. Efter genomgång av de olika alternativen föreslog styrelsen till en extrastämma att anläggningen skulle avyttras och föreningen köper värme från köparen, en form av lokal fjärrvärme. Ytterliga fel på anläggningen har konstaterats vilket gör att kalkylen behöver revideras och alternativa finansieringar återigen övervägas.

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

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	15 217	15 183	15 318	15 778	14 382
Resultat före avskrivningar tkr	7 417	7 507	6 275	8 197	8 642
Rörelseresultat tkr	5 299	5 390	4 158	6 079	6 525
Resultat efter finansiella poster tkr	83	318	523	1 325	- 62
Balansomslutning tkr	159 409	161 798	165 138	167 243	168 642
Soliditet	14 %	14 %	14 %	13 %	12 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	956	956	967	991	948

Väsentliga händelser under året

Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2012, beslut om höjda avgifter med 4 % för 2013 har fattats.

Bergvärmeanläggningen

Bergvärmeinstallationen slutfördes under mars 2006. Under 2012 har detta inneburit en besparing i elförbrukning med 635 000 k/Wh i jämförelse med förbrukningen året före installationen. På grund av flera driftavbrott och felkonstruktion har besparingen succesivt avklingat under de senaste åren och driftkostnaderna är nu nästan tillbaka i nivå före installationen. Dessutom tillkommer kostnader för reparationer. Avkastning på installationen efter avskrivning och räntekostnader samt reparationer blir därför negativ för 2012. Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter bostadsyta under 2012 slutade på ca 119 kr (106), beräknad kostnad utan bergvärme ca 180 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 2012 genomfördes ny upphandling av fastighetsskötsel och förvaltare. Ny entreprenör från 1 januari 2013 är Storholmen förvaltning 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 bredbandstelefon. Avtalet trädde i kraft den 1 januari 2007 och innebär att Bredband 100 och den fasta avgiften för IP-telefon 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. Under 2012 har förnyad upphandling av dessa tjänster påbörjats.

Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som efter en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts 2012-05-21.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Byte av plank – sista etappen
- Rengöring och målning av plåtdetaljer på tak
- Rengöring av balkonger och skärmtak
- Målning av vidskivor

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 2013 ett pris på 0,4683 kr/kWh, HSB Stockholm kr 0,4866 kr/kWh. För nätavgifter har Fortum genomfört en omläggning av taxekonstruktionen vilket medför att det sänkta elpriset äts upp av höjda nätavgifter.

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 höjs med 4 % från 2013-04-01. Det finns fortfarande behov av att förbättra likviditeten och minska det balanserade underskottet. Utvecklingen på räntemarknaden har under året varit avvaktande för att mot slutet av 2012 börja sjunka. Två lån skall under 2013 bindas på nytt och med bibehållen trend kommer detta att medföra något minskade räntekostnader. Sammantaget har budgeten för 2013 ett överskott.

Periodiskt underhåll

Under 2013 planeras följande periodiska underhåll

- Mindre målningsarbeten
- Eventuella andra åtgärder som identifieras i samband med underhållsbesiktningen

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2013.

Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2013 finns ett överskott, vilket behövs för att banta ner det ansamlade negativa resultatet. Kostsamma underhållsåtgärder på längre sikt omfattar 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 2011 och 2012 vad avser el. Kostnaderna för avfall och VA har dock stabiliserats de senaste två åren vilket är positivt. Föreningen har dessutom ett fortsatt behov av att stärka likviditeten men sammantaget är bedömningen optimistisk om föreningens ekonomiska utveckling för perioden 2013 till 2018.

Prisutveckling

Under perioden januari-februari 2013 har inga lägenheter överlåtits, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utvecklingen under 2013. De få affärer som är på gång visar dock på en fortsatt uppgång.

Ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2013 till 2018 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2013 och prognos för 2014 till 2018. Prognosen baseras på att räntorna går upp något under perioden så föreningen har en snittränta på ca 3,8 % från 2014, taxebundna kostnader utvecklas med ca 2-3 % årligen och att avgiften är oförändrad under perioden.

- Likviditet oförändrad under perioden
- Lån under 120 Mkr år 2016
- Balanserat resultat positivt 2018

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 10 144 935
Årets resultat	<u>83 184</u>
	- 10 061 751

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 165 527
Överföring till fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanserat resultat	<u>- 9 896 224</u>
	- 10 061 751

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

Ingående behållning	3 644 001
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 165 527
Överföring till fond för yttre underhåll	1 000 000
Utgående behållning	3 478 474

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	15 217 278	15 183 800
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 323 537	-7 073 209
Planerat underhåll		-1 165 527	-302 854
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-311 190	-300 102
Avskrivningar	Not 3	-2 117 225	-2 117 225
Summa fastighetskostnader		-9 917 479	-9 793 389
Rörelseresultat		5 299 799	5 390 411
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 226	9 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-5 226 841	-5 081 896
Summa finansiella poster		-5 216 615	-5 072 393
Årets resultat		83 184	318 018

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2012-12-31 2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 146 242 012 148 359 237

Mark och markanläggningar

Not 7 11 190 000 11 190 000

157 432 012 159 549 237*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

157 432 512 159 549 737**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

20 119 17 763

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 113 819 1 584 432

Övriga fordringar

Not 9 992 982

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 242 372 452 889

1 377 302 2 056 066

Kassa och bank

Not 11 598 869 193 005

Summa omsättningstillgångar

1 976 171 2 249 070**Summa tillgångar**

159 408 683 161 798 807

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	29 224 933	29 224 933
Underhållsfond	3 644 001	2 946 855
	<u>32 868 934</u>	<u>32 171 788</u>

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust	-10 144 935	-9 765 807
Årets resultat	83 184	318 018
	<u>-10 061 751</u>	<u>-9 447 789</u>

Summa eget kapital	<u>22 807 183</u>	<u>22 723 999</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	133 736 180	135 969 000
Leverantörsskulder		655 229	801 381
Skatteskulder		13 022	77 895
Fond för inre underhåll		187 976	209 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>2 009 093</u>	<u>2 017 461</u>
Summa skulder		<u>136 601 500</u>	<u>139 074 809</u>

Summa eget kapital och skulder		<u>159 408 683</u>	<u>161 798 807</u>
---------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------

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**

	2012-01-01	2011-01-01
Kassaflödesanalys	2012-12-31	2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	83 184	318 018
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 117 225	2 117 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 200 409	2 435 243
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	208 151	-70 416
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-240 489	-607 829
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 168 071	1 756 998
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 232 820	-3 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 232 820	-3 050 000
Årets kassaflöde	-64 749	-1 293 002
Likvida medel vid årets början	1 777 437	3 070 439
Likvida medel vid årets slut	1 712 688	1 777 437

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm

**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 med en fast rak avskrivning och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. 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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 22 % från den 1 januari 2013.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	85 600	83 600
Valberedningen	5 000	5 000
Sociala kostnader	26 312	13 096
Utbildning	1 250	2 000
	<u>118 162</u>	<u>103 696</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Totalt	<u>121 162</u>	<u>106 696</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 318 503	13 308 150
	Hyrer	993 279	1 001 446
	El, enhetsmätning	859 739	792 898
	Övriga intäkter	45 757	81 306
	Bruttoomsättning	15 217 278	15 183 800
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	121 162	106 696
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	979 930	1 210 111
	Reparationer	702 882	1 480 781
	El	1 207 016	1 078 656
	Uppvärmning	1 661 617	1 480 242
	Vatten	361 791	415 025
	Sophämtning	229 679	236 544
	Fastighetsförsäkring	123 269	115 790
	Kabel-TV	108 937	110 203
	Övriga avgifter	291 868	296 983
	Förvaltningsarvoden	375 214	332 189
	Övriga driftkostnader	160 172	209 989
		6 323 537	7 073 209
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 500 000	1 500 000
	Om- och tillbyggnad	617 225	617 225
		2 117 225	2 117 225
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 456	2 050
	Ränteintäkter skattekonto	10	712
	Övriga ränteintäkter	7 760	6 741
		10 226	9 503
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	5 226 794	5 080 904
	Övriga räntekostnader	47	992
		5 226 841	5 081 896

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	167 250 685	167 250 685			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 250 685	167 250 685			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 891 448	-16 774 223			
Årets avskrivningar	-2 117 225	-2 117 225			
Utgående avskrivningar	-21 008 673	-18 891 448			
Bokfört värde	146 242 012	148 359 237			
Taxeringsvärde					
Byggnader	97 032 000	97 032 000			
Mark	41 063 000	41 063 000			
	138 095 000	138 095 000			
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			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	992	982			
	992	982			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
HSB Stockholm	95 344	101 934			
Trygg-Hansa	10 334	133 602			
ComHem	25 585	28 061			
Bredbandsbolaget	69 559	69 109			
Avloppsteknik	24 948	24 565			
HomeSolutions	14 914	13 939			
Borg & Merio	0	39 767			
Pannpartner	0	40 223			
QT Systems	1 688	1 688			
	242 372	452 888			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	2 624	2 624			
Swedbank	596 245	190 381			
	598 869	193 005			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	2 946 855	-9 765 807	318 018
Vinstdisp enl. stämmobeslut			697 146	-379 128	-318 018
Årets resultat					83 184
Belopp vid årets slut	29 224 933	0	3 644 001	-10 144 935	83 184

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Noter****2012-12-31 2011-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755722267	3,44%	2016-04-25	7 750 000	500 000
Swedbank hypotek	2752107116	3,91%	2013-10-10	19 610 000	0
Swedbank hypotek	2752107132	4,58%	2017-06-27	16 910 000	2 000 000
Swedbank hypotek	2752107165	3,38%	2014-05-23	19 994 000	450 000
Swedbank hypotek	2757719949	4,07%	2013-01-24	30 750 000	0
Swedbank hypotek	2851588547	3,88%	2014-05-09	20 000 000	0
Swedbank hypotek	2852060090	3,31%	2015-10-26	17 972 180	332 820
Swedbank hypotek	2852873997	3,52%	2012-12-28	750 000	750 000
				133 736 180	4 032 820

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 129 703 360

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 113 572 080

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	542 506	529 868
Förutbetalda hyror och avgifter	1 047 632	1 147 178
HSB Stockholm	15 386	15 001
Borg & Mwerio	0	15 429
Berendsen	1 656	1 575
Fortum El	35 645	36 386
Fortum Värme	68 113	43 294
Vattenfall	295 998	225 836
IL Recycling	1 424	1 269
ProjektPartner	0	1 625
Jurist & Inkasso	152	0
Sita	378	0
Cellip	203	0
	2 009 093	2 017 461

Stockholm, den 25/3 2013

Ken Larsson

Carina Westerlund

Ulf Hassgård

Erik Boos

Ante Ashkan Arya

Kirill Mikhailovski

Roland Edström

Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse har 26-3 -13 lämnats beträffande denna årsredovisning

Staffan Burvall

Tomas Randek

Av föreningen vald revisor

Godkänd revisor, FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby
Org.nr 716419-9544

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkände revisorn 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2012.

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.

Revisorns 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.

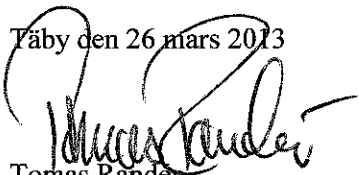
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

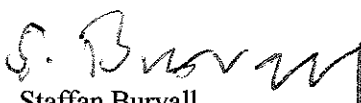
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 26 mars 2013


Tomas Rander
Godkänd revisor, Far


Staffan Burvall
Av föreningen vald revisor

