



Org Nr: 716419-9544

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

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 (132 039) tkr varav markvärdet är 41 063 (38 569) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2010-05-20. 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 dagverksamhet (Blomstergården och Habiliteket). Täby kommun har under året inkommit med begäran att få bygga om Habiliteket till ett boende för ensamkommande flyktingbarn, en begäran som bifallits efter en extrastämma i februari 2011.

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 16 (14) överlåtit, 1 överlåtelse som gåva mellan makar och sambor tillkommer. Genomsnittligt försäljningspris per m² var 9 322 kr (9 901). Nedgången av genomsnittspris förklaras av att en stor andel av överlåtelseerna avser stora lägenheter som har ett lägre pris per m² samt att en överlåtelse avser offentlig auktion.

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-05-06. På stämman deltog 36 medlemmar med rösträtt samt 5 medlemmar genom fullmakter. Förutom sedvanliga ärenden behandlades på stämman en motion och ett förslag från styrelsen. Motionen om att utöka valberedningen till 6 personer avslogs och styrelsens förslag till arbetsordning för valberedningen fastställdes av stämman.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 210 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	
Martina Berglund	
Göran Rynningsjö	
Lars Lindström	utsedd av HSB Stockholm

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2011 för ledamöterna Ken Larsson och Britt-Marie Camp samt suppleanten Martina Berglund.

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 Pamela Nodby med Ulrika Lindström som sammankallande.

Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2010, distrikt Nordost

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma har varit Ken Larsson, som även är ny ordförande i distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost (Danderyd, Täby, Vallentuna och Åkersberga) sedan mars 2010, samt Ulf Hassgård som är ny sekreterare för distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost. Under 2010 ändrades den parlamentariska organisationen för distriktsverksamheten inom HSB Stockholm, distrikt Nordost kvarstår oförändrat. På grund av detta genomfördes två distriktsstämmor, den ordinarie i mars 2010 enligt ovan samt en i enlighet med den nya organisationen i november 2010. Ombud vid denna stämma var Ken Larsson, Roland Edström och Britt-Marie Camp.

Sammanträden och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningen genomförde ett informationsmöte den 7/12 där det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2011, planerade underhållsåtgärder för 2011, samt Täby kommuns begäran om ombyggnad och ändrad verksamhet i f.d. Habiliteket.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2010 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 180 000 kr (180 000).

Teknisk förvaltning

Borg & Merio Fastighetsförvaltning har under 2010 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Sten Grass. Kostnaden för teknisk förvaltning har uppgått till 177 125 kr (176 888).

Fastighetsskötsel

Borg & Merio Fastighetsförvaltning har under 2010 svarat för skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Mikael Lundstedt. Kostnaden för fastighetsskötseln har uppgått till 235 248 kr (235 246).

Trädgårdsskötsel

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 346 952 kr (337 112).

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. Tyvärr har vi under 2010 drabbats av flera och allvarliga stopp i anläggningen, från havererad styr- och övervakningsdator till läckage av köldmedia. Detta har medfört stora kostnader för reparation och drift varför den ekonomiska avkastningen för 2010 blir negativ, och vi kommer dessutom att genomföra fler kostsamma reparationer så snart sommartemperaturerna återkommer.

Under 2007 genomfördes utbyte av samtliga glödlampor i trappuppgångar och vinds- och källargångar till lågenergilampor. Även i vissa 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 har nu driftsatts fullt ut, så att medlemmarna löpande kan kontrollera sin förbrukning, förhoppningsvis med en minskad total elförbrukning som resultat.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	15 318	15 778	14 328	14 382	14 779
Rörelseresultat tkr	4 158	6 079	6 525	6 788	7 006
Resultat före avskrivningar tkr	6 275	8 197	8 642	8 725	8 942
Resultat efter finansiella poster	523	1 325	- 62	880	1 964
Balansomslutning tkr	165 138	167 243	168 624	172 355	175 714
Soliditet	14 %	13 %	12 %	12 %	11 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	967	991	948	968	997

Väsentliga händelser under året

Avgifter och hyror

Avgifterna sänktes med 2,5% under 2010, beslut om sänkning med 1% för 2011 har fattats.

Bergvärmeanläggningen

Bergvärmeanläggningen slutfördes under mars 2006. Under 2010 har detta inneburit en besparing i elförbrukning för uppvärmning och varmvatten med drygt 394 000 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 496 000 kr högre. Avkastning på installationen efter avskrivning och räntekostnader samt reparationer blir dock

negativt för 2010. Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter under 2009 slutade på ca 134 kr (96), beräknad kostnad utan bergvärme ca 170 kr per kvadratmeter. Kostnadsökningen mot föregående år berör på prestandaproblem i anläggningen – läckage och annat som medfört stopp i produktionen – samtidigt som vintern varit sträng och elpriserna ökat. Efter en tvist med leverantören har föreningen sedan januari 2010 en ny entreprenör för underhåll och tillsyn av anläggningen. Vi har även anlitat en VVS konsult för att ta fram ett åtgärdsförslag för att uppnå en stabil och ekonomisk anläggning, detta kommer även under 2011 medföra flera dyrbara reparationer.

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 2010 genomfördes ny upphandling av städavtal, ny städentreprenör från 1 januari 2011 är HSB Städ AB. Upphandling av fastighetsförsäkringen påbörjades under december 2009 och slutfördes i januari 2010.

Kabel-TV och Internet

Under 2007 uppgraderades föreningens kabel-TV nät till "tre hål i väggen" vilket inneburit tillgång till samtliga Com Hems tjänster. Föreningen tecknade 2006 avtal med Bredbandsbolaget om gruppanslutning av samtliga lägenheter till Internet och bredbandstelefon. 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 detta förslag presenterades i samband med stämman maj 2010, nu går arbetet vidare med att omsätta detta till kostnader för framtida underhåll och detaljplan av åtgärder.

Periodiskt underhåll

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som efter en årlig besiktning uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts 2010-05-23.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Målning av vindskivor cykelrum
- Målning av golv i panncentral
- Montering av fallskydd i samtliga brunnar
- Målning av balkongstolpar
- Byte av frånluftsfläktar i hus 82 och 32
- Byte huvudbrytare och strömkort i ställverk, panncentral
- Byte av huvar ventilation höghus samt nödutgång källare
- Byte av plank
- Målning av garageportar
- Steg ett i byte av låssystem, från nycklar till brickor, inkl bokning av tvättstugor

Övrigt

Täby kommun satte under sommaren 2009 upp nya bommar vid infarten från Robsahms väg vilka hindrar föreningens medlemmar att köra in för lastning eller lossning. Föreningen för med hjälp av juridisk expertis en dialog med kommunen för att få denna åtgärd upphävd. Ett platsbesök har genomfördes av tjänstemän från kommunen hösten 2009 och föreningen framförde sina synpunkter skriftligen till trafiksäkerhetsutskottet som inte ändrat sin ståndpunkt i frågan. Föreningen har vänt sig till ordföranden i Stadsbyggnadsnämnden för att få frågan prövad på nytt. Tills vidare är bommarna vid Gribbylunds centrum öppna för infart.

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 där olika alternativ ventileras utifrån den allmänna strategin att lånen skall fördelas på olika löptider för att inte en för 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 har sänkts med 1 % från och med 2011-01-01. Det finns fortfarande behov av att förbättra likviditeten och minska det balanserade underskottet. Utvecklingen på räntemarknaden har under året börjat visa på en allt snabbare ränteuppgång, vilket föranleder en ännu vaksammare strategi. Sammantaget har budgeten för 2011 ett överskott.

Periodiskt underhåll

Under 2011 planeras följande periodiska underhåll

- Fortsatt byte av plank
- Invändig renovering av utrymmen inkl våtrum i panncentral och bastu
- Byte av en torktumlare
- Byte av del av låssystemet (till beröringsfria lås)
- Eventuella andra åtgärder som behövs efter underhållsbesiktning

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2011.

Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2011 finns ett överskott, vilket behövs för att banta ner det ansamlade negativa resultatet. Kostsamma framtida underhåll 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 2009 och 2010. Föreningen har dessutom ett fortsatt behov av att stärka likviditeten men sammantaget är bedömningen optimistisk om föreningens ekonomiska utveckling för 2011 till 2016.

Prisutveckling

Under perioden januari-februari 2011 har 5 lägenheter överlåtits med ett genomsnittligt försäljningspris per m² å 11 409 kr vilket är en markant ökning i jämförelse med år 2010. En tendens som vi bedömer kommer att fortsätta med nuvarande ränteläge och som visar att Spegeln har blivit ett attraktivare bostadsområde.

Ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2011 till 2016 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2011 och prognos för 2012 till 2016. Prognosen baseras på att räntorna går upp något under perioden så föreningen har en snittränta på ca 4% från 2011, taxebundna kostnader utvecklas med ca 2-3% årligen och att avgiften är oförändrad eller sänks måttligt under perioden.

- Likviditet i balans år 2013
- Lån under 124 Mkr år 2015
- Balanserat resultat positivt 2015

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 10 318 961
Årets resultat	<u>523 150</u>
	- 9 795 811

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 030 003
Överföring till fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanserat resultat	<u>- 9 765 808</u>
	- 9 795 811

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

Ingående behållning	2 976 858
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 030 003
Överföring till fond för yttre underhåll	1 000 000
Utgående behållning	2 946 855



**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	15 318 521	15 777 994
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 716 888	-6 160 399
Planerat underhåll		-1 030 003	-1 175 355
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-295 702	-244 262
Avskrivningar	Not 3	-2 117 225	-2 118 759
Summa fastighetskostnader		-11 159 818	-9 698 775
Rörelseresultat		4 158 704	6 079 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 638	27 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 645 191	-4 781 486
Summa finansiella poster		-3 635 553	-4 753 517
Årets resultat		523 151	1 325 702

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	150 476 462	152 593 687
Mark och markanläggningar	Not 7	11 190 000	11 190 000
Inventarier	Not 8	0	6 134
		<u>161 666 462</u>	<u>163 789 821</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>161 666 962</u>	<u>163 790 321</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 391	24 507
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 934 733	2 655 104
Övriga fordringar	Not 10	270	24 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>395 557</u>	<u>245 254</u>
		2 335 951	2 949 265
Kassa och bank	Not 12	<u>1 135 706</u>	<u>503 055</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>3 471 657</u>	<u>3 452 320</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>165 138 619</u>	<u>167 242 641</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

29 224 933

29 224 933

Underhållsfond

2 976 858

2 952 213

32 201 79132 177 146*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-10 318 961

-11 620 018

Årets resultat

523 1511 325 702-9 795 810-10 294 316

Summa eget kapital

22 405 98121 882 830**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

139 019 000

142 619 000

Leverantörsskulder

835 616

949 188

Skatteskulder

71 814

19 414

Fond för inre underhåll

226 780

240 328

Övriga skulder

0

16 653

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

2 579 4281 515 228

Summa skulder

142 732 638145 359 811**Summa eget kapital och skulder****165 138 619****167 242 641****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**

	2010-01-01	2009-01-01
Kassaflödesanalys	2010-12-31	2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	523 151	1 325 702
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 117 225	2 118 759
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 640 376	3 444 461
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 592	883 115
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	972 827	141 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 504 611	4 469 508
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-26 400
Investeringar i maskiner/inventarier	7 668	-7 668
Kassaflöde från investeringsverksamhet	7 668	-34 068
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 600 000	-2 849 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 600 000	-2 849 000
Årets kassaflöde	-87 721	1 586 440
Likvida medel vid årets början	3 158 159	1 571 719
Likvida medel vid årets slut	3 070 439	3 158 159

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.

Fakturor som inkommit efter räkenskapsårets slut men som är hänförliga till räkenskapsåret redovisas som upplupna kostnader istället för som tidigare leverantörsskulder.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För 2010 är en extra avskrivning på 463.889 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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen från 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 för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	83 600	80 000
Sociala kostnader	20 000	22 179
Övrigt	1 000	2 741
	<u>104 600</u>	<u>104 920</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Totalt	<u>107 600</u>	<u>107 920</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	13 443 132	13 787 904
Hyrer	974 623	969 126
El, enhetsmätning	691 752	798 600
Övriga intäkter	209 014	222 364
Bruttoomsättning	15 318 521	15 777 994

Not 2 Drift

Personalkostnader	107 600	107 920
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	1 338 501	850 963
Reparationer	1 403 642	945 361
El (medl.förbrukning 691.752/798.600 kr)	1 235 333	1 158 173
Uppvärmning	1 867 975	1 344 808
Vatten	436 410	516 086
Sophämtning	236 604	241 288
Fastighetsförsäkring	110 309	119 048
Kabel-TV	106 692	97 672
Övriga avgifter	204 623	310 386
Förvaltningsarvoden	378 951	356 888
Övriga driftskostnader	290 248	111 806
	7 716 888	6 160 399

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	1 500 000	1 500 000
Om- och tillbyggnad	617 225	617 225
Inventarier	0	1 534
	2 117 225	2 118 759

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 731	9 067
Ränteintäkter skattekonto	270	-23
Specialinlåning	0	16 467
Övriga ränteintäkter	5 637	2 459
	9 638	27 969

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	3 645 191	4 779 279
Övriga räntekostnader	0	2 207
	3 645 191	4 781 486

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	167 250 685	167 224 285
Årets investeringar	0	26 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 250 685	167 250 685
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 656 998	-12 539 773
Årets avskrivningar	-2 117 225	-2 117 225
Utgående avskrivningar	-16 774 223	-14 656 998
Bokfört värde	150 476 462	152 593 687
Taxeringsvärde		
Byggnader	97 032 000	93 470 000
Mark	41 063 000	38 569 000
	138 095 000	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 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	7 668	0
Avyttringar/utrangeringar projektor	-7 668	0
Årets investeringar	0	7 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 668
Ingående avskrivningar	-1 534	0
Årets avskrivningar	1 534	-1 534
Avyttringar/utrangeringar projektor	0	0
Utgående avskrivningar	0	-1 534
Bokfört värde	0	6 134
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	270	6 756
Övriga fordringar	0	17 644
	270	24 400
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Stockholm	95 140	94 186
Trygg-Hansa	125 488	9 110
ComHem	26 957	26 172
Bredbandsbolaget	69 559	76 909
Avloppsteknik	19 589	18 240
HomeSolutions	20 149	13 939
Borg & Merio	0	5 917
Pannpartner	38 675	0
Brf Kalkonen	0	781
	395 557	245 254

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	2 624	2 976
Swedbank	1 133 082	500 079
	1 135 706	503 055

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	0	2 952 213	-11 620 018	1 325 702
Vinstdisp enl. stämmobeslut			24 645	1 301 057	-1 325 702
Årets resultat					523 151
Belopp vid årets slut	29 224 933	0	2 976 858	-10 318 961	523 151

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2755722267	2,97%	2012-06-26	8 500 000	500 000
Swedbank	832794954279370	3,85%	2011-01-15	18 805 000	500 000
Swedbank hypotek	2752107116	3,91%	2013-10-10	19 610 000	0
Swedbank hypotek	2752107132	4,58%	2017-06-27	20 910 000	2 000 000
Swedbank hypotek	2752107165	2,12%	2011-08-10	40 444 000	600 000
Swedbank hypotek	2757719949	1,55%	2011-03-05	30 750 000	0
				139 019 000	3 600 000

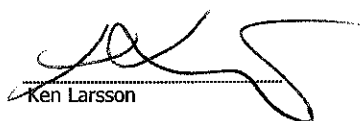
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 135 419 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 121 019 000

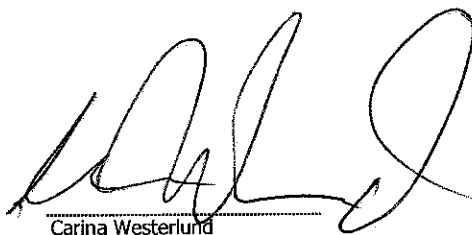
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	441 240	395 194
Förutbetalda hyror och avgifter	1 280 899	1 120 034
HSB Stockholm	163 247	0
Borg & Merio	68 971	0
Avloppsteknik	2 519	0
Color Off	1 500	0
Sita	378	0
Lotrix Städ	14 175	0
Berendsen	3 273	0
Fortum	121 522	0
Fortum Värme	83 744	0
Vattenfall	397 960	0
	2 579 428	1 515 228

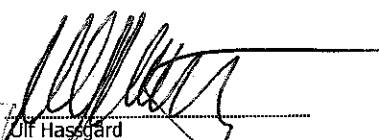
Täby, den

29/3 - 2011


Ken Larsson



Carina Westerlund



Ulf Hassgård



Roland Edström

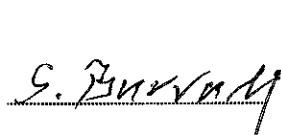


Britt-Marie Camp

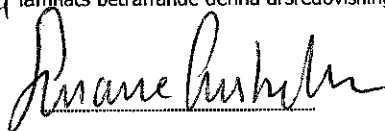


Bruno Reinfeldt

Vår revisionsberättelse har 13 - 04 - 2011 lämnats beträffande denna årsredovisning



S. Gustafsson



Susanne Gustafsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Organisationsnummer 716419-9544

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 13/4 - 2011

Av föreningen vald revisor

Susanne Gustafsson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor