



Org Nr: 716419-9544

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

Org.nr: 716419-9544

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

## Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

## 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 cykelhus och en panncentral med tekniska utrymmen. Garagen innehåller totalt 116 garageplatser. Dessutom finns 71 parkeringsplatser, varav 54 hyrs ut till medlemmar och 17 används som gästparkering.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 325 716 (271 283) tkr varav markvärdet är 133 800 (123 000) tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Stadseenlig fastighetssyn utfördes i maj 2022. 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 det före detta HVB- boendet.)

Den totala bostadsytan är 13 908 m<sup>2</sup> samt uthyrda lokaler 360 m<sup>2</sup> (Förskolan Amadeus 260 m<sup>2</sup> och HSB Mark och trädgård 100 m<sup>2</sup>).

De 168 medlemslägenheterna fördelas enligt följande:

Rum	1,5	2	2	3	3	3	3,5	3,5	4,5	4,5
Yta kvm	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 Tele2 (tidigare Com Hem) (kanalutbud Silver Flex ingår i avgiften) och har Internetanslutning via Telenor (Bredband 250 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 2022-06-14. På stämman deltog 23 medlemmar med rösträtt.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 229 (227) medlemmar, varav Täby kommun utgör 8 medlemmar. Av föreningens 168 medlemslägenheter, förutom de 8 som ägs av Täby kommun, har under året 8 (16) överlåtit. Genomsnittligt försäljningspris per m<sup>2</sup> var 28 618 kr (28 676).



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

---

### Förtroendevalda (sedan föregående stämma)

#### *Styrelse samt suppleanter*

##### **Ordinarie ledamöter**

Ken Larsson	ordförande
Roland Edström	vice ordförande
Ulf Hassgård	sekreterare
Carina Westerlund	
Erik Roos	
Per Stjernberg Östlin	
Karoline Nordefors	
Nils Henström	HSB ledamot

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2023 för ledamöterna Ken Larsson, Erik Roos och Per Stjernberg Östlin. 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 Maria Hansson med Ulrika Lindström som suppleant samt Tomas Randér, av HSB Riksförbund utsedd extern revisor.

##### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Eva M Persson, Jenny Fornander och Maria Stjernberg Östlin med Eva M Persson som ordförande.

##### **Representanter i HSB Stockholms distriktsstämma 2022, distrikt Nordost mm**

Föreningens representant på HSB Stockholms distriktsstämma har varit Ken Larsson, som även är ordförande för distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost (Danderyd, Täby, Vallentuna och Österåker), och Per Stjernberg Östlin. I distriktet är Ulf Hassgård, sekreterare för distriktsstyrelsen för HSB Stockholm distrikt Nordost. Av distriktet utsedda ombud till HSB Stockholms föreningsstämma har Spegeln representerats av Ken Larsson.

##### **Sammanträden och möten**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Förvaltning och fastighetsskötsel

#### **Ekonomisk förvaltning**

HSB Stockholm har under 2022 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration) till en kostnad av 207 300 kr (201 635).

#### **Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel**

Storholmen Förvaltning AB har under 2022 svarat för den tekniska förvaltningen och skötseln av våra fastigheter, fastighetsskötare har varit Niclas Frölin. Kostnaden för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har uppgått till 437 252 kr (399 412).

#### **Trädgårdsskötsel**

Förvaltning av föreningens mark och trädgårdar samt löpande skötsel utförs av HSB Stockholm teknisk förvaltning. Kostnaderna för mark- och trädgårdsskötsel har uppgått till 556 968 kr (551 265).



## **Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

### **Hållbarhetsarbete**

Föreningen installerade 2006 bergvärme för varmvatten- och värmeproduktion. Efter att flera problem med anläggningens driftsäkerhet uppstått, vilket medfört reparationer av läckor, inhämtades ett flertal förslag på varaktiga åtgärder. Efter genomgång av de olika alternativen föreslog styrelsen till en extrastämma att anläggningen skulle avyttras vilket skedde 2013 och föreningen köper värme från köparen sedan dess.

Under 2008 installerades en anläggning för enhetsmätning av el. Bland annat med en funktion för medlemmarna att själva löpande kunna läsa av sin elförbrukning.

Styrelsen har under 2022 arbetat fram en hållbarhetspolicy för föreningen. Denna täcker in olika aspekter på hållbarhet, förutom miljö även ekonomi och social hållbarhet.

### **Ekonomi**

#### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

##### **Avgifter och hyror**

Avgifterna var oförändrade under 2022. För 2023 har styrelsen beslutat att höja avgifterna samt hyrorna för garage- & p-platser med 13%.

##### **Uppvärmning**

Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvadratmeter bostadsyta under 2021 slutade på ca 228 kr (150). Förändringen beror på förändrade energikostnader.

##### **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.

##### **Periodiskt underhåll**

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som efter en årlig syn uppdateras varje år. Årets besiktning genomfördes som ovan nämnts under maj månad.

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Uppföljning OVK gård 3 och 4 samt del gård 2
- Renovering en tvättstuga
- Uppsättning av två laddstolpar för elfordon
- Byte 24 garageportar
- Renovering byggnad

##### **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.

Föreningen för en konstant dialog med långgivare för att ständigt bevaka de villkor som är möjliga att uppnå på utestående lån. Detta innebär minst två till tre kontakter per år med banken där olika alternativ ventileras utifrån den allmänna strategin att lånen skall fördelas på olika löptider för att inte



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

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.

### Möten

Föreningen genomförde den 28 november en extra föreningsstämma för fyllnadsval av ny ledamot till valberedningen. med 34 röstberättigade medlemmar. Efter stämman hölls ett informationsmöte då det informerades om bland annat föreningens ekonomi inklusive en prognos för utvecklingen de kommande fem åren, månadsavgifter för 2023 och planerade underhållsåtgärder för 2023.

## Förväntad framtida utveckling

### Avgifter och hyror

Det finns ett fortsatt behov av att förbättra likviditeten under kommande år. Utvecklingen på räntemarknaden har under året och då framförallt under hösten varit kraftigt stigande. Räntorna förväntas fortsätta stiga under första halvåret 2023. Elmarknaden har samtidigt varit högst volatil med skyhöga priser under slutet av året. Sammantaget har budgeten för 2023 ett mindre underskott. Avgiften behöver förhoppningsvis inte höjas mer under det kommande räkenskapsåret. Underskottet för 2022 och det budgeterade underskottet för 2023 ryms inom ramen för det balanserade resultatet.

### Periodiskt underhåll

Under 2023 planeras följande periodiska underhåll

- Spolning avlopp
- Byte av några garageportar
- Renovering en tvättstuga

Den årliga besiktningen och uppdatering av underhållsplanen är planerad till maj 2023.

### Planerat framtida underhåll (enligt underhållsplan)

Årlig planerat underhåll enligt plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Byggnad, invändigt	108	20	235		72	198	112	461
Byggnad, utvändigt	3	2 064	2 930	1 160	315	183	4	
Värme och VVS		6	10	312		1 374		
El & tele					19			
Styr & övervakning								
Transport (hissar)								
Utrustning			12					
Mark	122	48	54	520	196	68	143	48
Övrigt								
Totalt tkr	233	2 138	3 241	1 992	602	1 823	259	509

För de följande 6 åren (2031 – 2036) finns planerat underhåll om totalt ca 9 miljoner. Underhållsplanen uppdateras årligen efter besiktning och åtgärder flyttas i planen efter bedömd återstående livslängd. Dessutom finns det ett behov av investeringar (större underhållsåtgärder) under perioden 2023 – 2030 om ca 25 miljoner och för perioden 2031 – 2036 om ca 18 miljoner.

### Ekonomisk utveckling

I den budget som fastställts för 2023 finns ett underskott. Räntekostnader och kostnaden för el har ökat kraftigt och kan liksom de flesta andra kostnader förväntas fortsätta upp. Sammantaget är föreningens ekonomiska utveckling för perioden 2023 till 2028 svårbedömd.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

### Resultatprognos för kommande fem år

För de kommande fem åren har styrelsen fastställt följande prognos. Observera att en prognos har mindre säkerhet än en budget, men det ger i alla fall en indikering om den närmaste framtiden. Resultatet redovisas efter avsättning för yttre underhåll (tkr):

**2023:** -968 **2024:** -1 064 **2025:** -1 547 **2026:** -5 854 **2027:** -1 639 **2028:** -3 558

### Likviditetsprognos för kommande fem år

Likviditetsmässigt har styrelsen som mål att likvida medel skall omfatta fonden för yttre underhåll och ca två månaders löpande utbetalningar, enligt prognosen kommer vi att i slutet av perioden ligga under detta. Skuld till långivare kommer i slutet av perioden, med planerad amorteringstakt att vara ca 99 miljoner, eller 7 132/m<sup>2</sup>. Amortering på föreningens lån i den nivå som för närvarande görs räknas som kapitaltillskott från medlemmarna och avräknas från den skattemässiga vinsten vid en eventuell försäljning. Prognos för utgående likviditet (tkr):

**2023:** 4 167 **2024:** 5 039 **2025:** 5 427 **2026:** 1 508 **2027:** 1 805 **2028:** 182

### Prisutveckling

Under perioden januari-mars 2023 har en lägenhet överlåtit, vilket gör det svårt att göra någon prognos för utvecklingen under 2023. De affärer som påbörjats visar att prisnivån är oförändrad jämfört med motsvarande period 2022.

### Sammanfattning ekonomiska mål på 5 års sikt

För perioden 2023 till 2028 har styrelsen lagt fast följande ekonomiska mål, utifrån budget för 2023 och prognos för 2024 till 2028. Prognosen baseras på att räntorna går upp under början av perioden så från en snittränta på ca 3,1 % 2023 kommer den att öka till ca 3,7 2024 och ca 2,9 % mot slutet av perioden, de taxebundna kostnaderna utvecklas med ca 5 % årligen och att avgiften är oförändrad första delen av perioden. Angivna procentsatser och belopp budget baseras på världsläget i slutet av oktober 2022 och har reviderats under mars 2023.

- Likviditet förbättras under perioden genom avgiftshöjningar
- Lån 101 Mkr år 2028

### Behandlade motioner

Under de senaste tio åren har följande motioner behandlats på föreningens stämma

År	Avser	Beslut	Åtgärder
2010	Utökad antal medlemmar i valberedningen	Avslag	
2012	Ändrade tvättpass	Avslag	
	Justering ordningsregler	Besvarad	Bevakas ständigt av styrelsen
2014	Kameraövervakning	Besvarad	Infört 2020
	Kapitaltillskott och friköp	Besvarad	
2016	Övernattningsrum	Bifall	Övernattningsrum infört och i bruk
	Regler för tilldelning av p-platser/garage	Besvarad	
2019	Hjärtstartare	Besvarad	Pågående fråga
2020	Behandling av motioner bordlagda		
2021	Behandling av motioner bordlagda		
2022	Nedtagning av tall gård 2	Besvarad	Inplanerat att utföras när medel finns
	Leksaker vid gårdarnas lekplatser	Besvarad	
	Avföring från djur i sandlådor	Besvarad	
	Gemensam odling	Besvarad	
	Två parkbänkar vid boulevanan	Bifall	Åtgärdat
	Rengöring runt portar	Besvarad	
	Mål för skuldnivå	Besvarad	
	Hissen	Besvarad	
	Torkskåp	Besvarad	
	Tvättstugor, stöld etc	Besvarad	
	Säsongsbaserad MC parkering	Besvarad	



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spiegeln i Täby

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	252	398	431	404	406
Skuldsättning, kr/kvm	7 537	7 679	7 803	7 706	7 957
Räntekänslighet, %	8%	8%	8%	8%	8%
Energikostnad, kr/kvm	320	207	175	203	198
Driftskostnad, kr/kvm*	720	605	516	575	565
Årsavgifter, kr/kvm	995	996	995	995	995
Totala intäkter, kr/kvm*	1 044	1 050	1 037	1 100	1 094

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	15 702	15 566	15 672	15 768	15 663
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 669	162	1 656	796	1 710
Soliditet %	24%	26%	25%	24%	23%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Sparande: högt = > 301 kr/kvm, måttligt till högt = 201 – 300 kr/kvm, lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm, mycket lågt = < 120 kr/kvm

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Skuldsättning/belåning: låg = < 3 000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = > 15 001 kr/kvm

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänslighet: 5 = <4%, 4 = 4-7%, 3 = 7-10%, 2 = 10 - 20%, 1 = >20%

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Energikostnad: normalt cirka 200 kr/kvm



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spiegeln i Täby

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		15 707 351
Rörelsekostnader	-	17 347 685
Finansiella poster	-	1 028 613
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 668 948</b>
Planerat underhåll	+	2 914 500
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 352 226
<b>Årets sparande</b>		<b>3 597 778</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>252</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 224 933	3 897 310	4 870 466	161 859
Reservering till fond 2022		1 191 000	-1 191 000	
Ianspråktagande av fond 2022		-2 914 500	2 914 500	
Balanserad i ny räkning			161 859	-161 859
Årets resultat				-2 668 948
Belopp vid årets slut	29 224 933	2 173 810	6 755 825	-2 668 948

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 032 325
Årets resultat	-2 668 948
Reservering till underhållsfond	-1 191 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 914 500
Summa till stämmans förfogande	<b>4 086 877</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>4 086 877</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 701 707	15 566 016
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 644	10 000
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-10 585 880	-8 790 277
Övriga externa kostnader	Not 4	-189 794	-153 795
Planerat underhåll		-2 914 500	-2 244 248
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-305 286	-311 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 352 226	-3 253 011
Summa rörelsekostnader		-17 347 685	-14 752 486
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 640 334</b>	<b>823 530</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 110	2 954
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 029 724	-664 625
Summa finansiella poster		-1 028 613	-661 671
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 668 948</b>	<b>161 859</b>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 144 904 724 147 617 925

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 81 876

144 904 724 147 699 801*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

144 905 224 147 700 301**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

-3 029 10 210

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 133 398 788 901

Placeringskonto HSB Stockholm

314 259 215

Övriga fordringar

Not 11 9 686 5 421

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 261 872 668 024

1 402 241 1 731 771

Kassa och bank

Not 13 25 285 189 905

Summa omsättningstillgångar

1 427 526 1 921 676**Summa tillgångar****146 332 751****149 621 977**

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 224 933	29 224 933
Yttre underhållsfond	<u>2 173 810</u>	<u>3 897 310</u>
	31 398 743	33 122 243
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 755 825	4 870 466
Årets resultat	<u>-2 668 948</u>	<u>161 859</u>
	4 086 877	5 032 325
Summa eget kapital	<u>35 485 620</u>	<u>38 154 568</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>64 894 000</u>	<u>14 744 000</u>
	64 894 000	14 744 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 42 635 515	94 385 515
Leverantörsskulder	330 764	772 600
Skatteskulder	17 224	31 232
Övriga skulder	Not 16 19 498	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 950 130</u>	<u>1 534 062</u>
	45 953 131	96 723 409
Summa skulder	110 847 131	111 467 409
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>146 332 751</u></b>	<b><u>149 621 977</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 668 948	161 859
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 352 226	3 253 011
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>683 279</u>	<u>3 414 870</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	415 127	-11 911
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>979 722</u>	<u>-380 387</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 078 127</u>	<u>3 022 572</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-557 150	-1 011 397
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-557 150</u>	<u>-1 011 397</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 600 000	-2 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 600 000</u>	<u>-2 950 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-79 023</b>	<b>-938 825</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 238 021</b>	<b>2 176 846</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 158 998</b>	<b>1 238 021</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,80 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 95 603 730 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 831 775	13 850 570
Individuell mätning el	811 677	658 312
Hyror	1 044 736	1 009 950
Övriga intäkter	41 789	56 374
Bruttoomsättning	<u>15 729 977</u>	<u>15 575 206</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-28 270	-9 190
	<b>15 701 707</b>	<b>15 566 016</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	<b>5 644</b>	<b>10 000</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 466 517	1 347 152
Reparationer	1 473 315	1 674 899
El	1 592 527	972 582
Uppvärmning	3 173 088	2 087 170
Vatten	606 851	538 282
Sophämtning	361 453	363 025
Fastighetsförsäkring	424 491	402 982
Kabel-TV och bredband	610 106	543 643
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	372 956	359 614
Förvaltningsarvoden	471 233	444 256
Övriga driftkostnader	33 343	56 672
	<b>10 585 880</b>	<b>8 790 277</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 366	21 904
Administrationskostnader	82 668	51 631
Extern revision	25 000	26 500
Medlemsavgifter	53 760	53 760
	<b>189 794</b>	<b>153 795</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	193 692	199 328
Revisionsarvode	6 820	6 680
Övriga arvoden	30 008	21 376
Sociala avgifter	54 261	53 649
Övriga personalkostnader	20 505	30 123
	<b>305 286</b>	<b>311 156</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	349	481
Ränteintäkter HSB placeringskonto	99	453
Övriga ränteintäkter	662	2 020
	<b>1 110</b>	<b>2 954</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 026 998	662 390
Övriga räntekostnader	2 726	2 235
	<b>1 029 724</b>	<b>664 625</b>

**HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	173 892 175	172 537 264
Anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000
Årets investeringar	639 026	1 354 911
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 721 201</b>	<b>185 082 175</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-37 464 251	-34 211 240
Årets avskrivningar	-3 352 226	-3 253 011
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 816 477</b>	<b>-37 464 251</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>144 904 724</b>	<b>147 617 925</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	187 000 000	144 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 916 000	4 283 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	128 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 800 000	6 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>325 716 000</b>	<b>271 283 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 876	425 390
Årets investeringar	-81 876	-343 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>81 876</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	9 686	5 421
	<b>9 686</b>	<b>5 421</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	261 872	668 024
	<b>261 872</b>	<b>668 024</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	2 624	2 624
Swedbank	22 661	187 281
	<b>25 285</b>	<b>189 905</b>

**HSB Bostadsrättsförening Spiegeln i Täby****Noter** **2022-12-31** **2021-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752107116	3,08%	2023-03-28	19 610 000	0
Swedbank	2752107132	3,08%	2023-03-28	910 000	0
Swedbank	2752107165	0,57%	2024-05-24	14 744 000	600 000
Swedbank	2757719949	3,48%	2025-11-25	30 750 000	0
Swedbank	2851588547	3,72%	2024-10-25	20 000 000	0
Swedbank	2852060090	2,27%	2023-01-28	13 765 515	500 000
Swedbank	2952399224	3,08%	2023-03-28	7 750 000	500 000
				<b>107 529 515</b>	<b>1 600 000</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 99 529 515

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **64 894 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 157 400 000 157 400 000

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 42 635 515 94 385 515  
**42 635 515** **94 385 515****Not 16 Övriga skulder**Övriga kortfristiga skulder 19 498 0  
**19 498** **0****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 321 433 39 842  
Förutbetalda hyror och avgifter 1 448 262 970 581  
Övriga upplupna kostnader 1 180 435 523 639  
**2 950 130** **1 534 062**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.





## HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby

**Noter** **2022-12-31**    **2021-12-31**

### Not 18    Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Carina Westerlund

.....  
Erik Roos

.....  
Karoline Nordefors

.....  
Ken Larsson

.....  
Nils Henström

.....  
Per Stjernberg Östlin

.....  
Roland Edström

.....  
Ulf Hassgård

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

.....  
Maria Hanson

.....  
Tomas Randér

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor, FAR

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Den föreningsvalda revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spiegeln i Täby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorn professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR

Maria Hanson  
Av föreningen vald revisor