



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Spegeln i Täby



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716419-9544 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spegeln 22	1989-01-01	1987
Spegeln 26	1989-01-01	1987
Spegeln 27	1989-01-01	1987

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-02-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
176	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 908
2	lokaler (hyresrätt)	325
71	p-platser	0
116	garageplatser	1 740
Totalt 365 objekt		15 973

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1.5 rok, 72 st 2 rok, 57 st 3 rok, 16 st 3.5 rok, 1 st 4 rok, 18 st 4.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulf Hassgård	Ordförande	2023-07-11
Roland Edström	Ledamot	2008-06-01
Per Östlin	Ledamot	2017-05-24
Nils Henström	Ledamot	2016-06-09
Carina Westerlund	Ledamot	2008-06-01
Erik Roos	Ledamot	2012-06-26
Janette Eklund	Ledamot	2023-11-05
Carl Henrik Persson	Ledamot	2025-09-25
Karoline Nordefors	Ledamot	2022-06-16
Najib Veghar	Ledamot	2025-09-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Hassgård, Roland Edström, Carina Westerlund, Karoline Nordefors, Najib Veghar och Carl-Henrik Persson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Edström, Ulf Hassgård, Carina Westerlund och Erik Roos.

Revisorer har varit: Maria Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Retora Revision & Rådgivning Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eva Persson (sammanställande), Maria Stjernberg-Östlin samt Marie Sjöström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-05.

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:

- Konvertering av HVB-lokal tillk 4 lägenheter
- Målning av fasadplank på två garagelängor
- Installation av nya värmepumpar
- Målning av golven i soprummen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte nycklar och cylindrar till allmänna utrymmen
- Målning av fasadplank på resterande garagelängor
- Byte av fläktaggregat i höghusen
- OVK-besiktning i lägenheter
- Målning av entrédörrar
- Byte av linoleumgolvs i trapphus
- Uppdatering av inpasseringssystemet
- Byte av elmätare
- Byte av tak (2030)

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 223 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	420	329	227	252	398
Skuldsättning, kr/kvm	7 380	7 513	7 628	7 537	7 679
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 552	7 689	7 826	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	343	300	372	320	207
Årsavgifter, kr/kvm	1 305	1 331	1 203	995	996
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 392	1 382	1 278	1 044	1 050
Nettoomsättning, tkr	19 344	19 668	17 762	15 702	15 566
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 015	183	-1 045	-2 669	162
Soliditet, %	25	24	23	24	26

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 224 933	0	0	29 224 933
Underhållsfond, kr	2 682 155	0	77 359	2 759 515
S:a bundet eget kapital, kr	31 907 088	0	77 359	31 984 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 533 849	182 642	-77 359	2 639 132
Årets resultat, kr	182 642	-182 642	1 015 460	1 015 460
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 716 491	0	938 101	3 654 592
S:a eget kapital, kr	34 623 579	0	1 015 460	35 639 040

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 654 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 576 641 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 716 491
Årets resultat, kr	1 015 460
Reservation till underhållsfond, kr	-1 654 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 576 641
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 654 592

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 654 592
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 343 772	19 668 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	471 861	0
Summa Rörelseintäkter		19 815 633	19 668 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 656 274	-11 215 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-403 830	-452 964
Personalkostnader	Not 6	-349 856	-414 859
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 378 412	-3 398 448
Summa Rörelsekostnader		-15 788 373	-15 481 746
Rörelseresultat		4 027 260	4 186 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 504	19 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 028 304	-4 023 700
Summa Finansiella poster		-3 011 800	-4 003 956
Resultat efter finansiella poster		1 015 460	182 642
Resultat före skatt		1 015 460	182 642
Årets resultat		1 015 460	182 642

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	135 295 865	138 674 277
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	87 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		135 382 865	138 674 277

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

135 383 365 **138 674 777**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		52 838	70 550
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 570 556	3 257 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	250 280	270 509
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 873 673	3 598 643

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 200 731	2 688 028
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 200 731	2 688 028

Summa Omsättningstillgångar

8 074 404 **6 286 671**

Summa Tillgångar

143 457 769 **144 961 448**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 224 933	29 224 933
Fond för yttre underhåll	2 759 515	2 682 155
Summa Bundet eget kapital	31 984 448	31 907 088

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 639 132	2 533 849
Årets resultat	1 015 460	182 642
Summa Fritt eget kapital	3 654 592	2 716 491

Summa Eget kapital

35 639 039 34 623 579

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 515 515	12 944 000
Summa Långfristiga skulder		42 515 515	12 944 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	62 514 000	93 985 515
Leverantörsskulder		535 751	951 089
Skatteskulder		26 519	33 581
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 954	24 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 219 990	2 399 516
Summa Kortfristiga skulder		65 303 214	97 393 868

Summa Skulder

107 818 729 110 337 868

Summa Eget kapital och skulder

143 457 769 144 961 448

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 027 260	4 186 598
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 378 412	3 398 448
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 378 412	3 398 448
Erhållen ränta	10 879	19 744
Erlagd ränta	-3 148 156	-4 008 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 268 395	3 595 878
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	68 867	-63 352
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-499 287	-332 917
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-430 419	-396 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 837 976	3 199 609
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-87 000	-546 412
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 000	-546 412
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 900 000	-1 900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 900 000	-1 900 000
Årets kassaflöde	1 850 976	753 197
Likvida medel vid årets början	5 916 805	5 163 609
Likvida medel vid årets slut	7 767 782	5 916 805

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 95 603 730 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 342 136	17 361 036
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	808 713	1 144 225
	Hyror lokaler	260 048	238 308
	Hyror garage och parkeringsplatser	882 050	881 100
	Hyror förbrukningsbaserad	8 241	0
	Övriga primära intäkter	81 579	85 279
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 382 767	19 709 949
	Hysesbortfall	-38 995	-41 605
	<i>Summa</i>	-38 995	-41 605
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 343 772	19 668 344
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	326 190	0
	Övriga sekundära intäkter	145 671	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	471 861	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 746 574	-2 155 295
	Snö och halk-bekämpning	-297 817	-485 776
	Reparationer	-801 783	-1 286 011
	Planerat underhåll	-1 576 641	-1 104 768
	Försäkringsskador	-481 694	-55 596
	El	-1 287 587	-1 237 694
	Uppvärmning	-2 688 496	-2 231 447
	Vatten	-902 835	-797 252
	Sophämtning	-431 901	-434 705
	Fastighetsförsäkring	-389 830	-378 286
	Kabel-TV och bredband	-644 501	-644 158
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-398 024	-394 040
	Övriga driftkostnader	-8 591	-10 447
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 656 274	-11 215 474

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 799	-61 145
	Administrationskostnader	-60 673	-202 279
	Extern revision	-39 125	-31 875
	Konsultkostnader	-25 000	0
	Medlemsavgifter	-56 520	-56 520
	Föreningsverksamhet	-51 776	-17 264
	Övriga förvaltningskostnader	-143 936	-83 882
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-403 830	-452 964
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 620	-7 430
	Övriga arvoden	-263 044	-297 714
	Sociala avgifter	-79 192	-84 616
	Övriga personalkostnader	0	-25 099
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-349 856	-414 859
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 351	1 141
	Ränteintäkter placeringar	8 469	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 684	18 603
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 504	19 744
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 027 002	-4 013 380
	Övriga räntekostnader	-1 302	-10 320
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 028 304	-4 023 700

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 077 614	174 531 201
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000
	Årets investeringar	0	546 412
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	186 267 614	186 267 614
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 593 337	-44 194 889
	Årets avskrivningar	-3 378 412	-3 398 448
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-50 971 749	-47 593 337
	<i>Utgående redovisat värde</i>	135 295 865	138 674 277
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	187 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 060 000	4 916 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 400 000	5 800 000
	<i>Summa</i>	330 460 000	325 716 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	157 400 000	157 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	157 400 000	157 400 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	87 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	87 000	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 567 051	3 228 778
	Övriga fordringar	3 505	28 806
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 570 556	3 257 584
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 625	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 655	270 509
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	250 280	270 509
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	2 624	2 624
	Bankkonto 3	1 168 857	1 659 008
	Bankkonto 4	2 029 250	1 026 396
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 200 731	2 688 028

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,24%	2026-03-28	8 550 000	800 000
Swedbank	2,64%	2027-03-25	12 265 515	500 000
Swedbank	2,35%	2026-01-28	20 000 000	0
Swedbank	2,62%	2027-11-25	30 750 000	0
Swedbank	2,61%	2026-11-25	12 944 000	600 000
Swedbank	2,24%	2026-03-28	910 000	0
Swedbank	2,24%	2026-03-28	19 610 000	0
			105 029 515	1 900 000

Långfristig del	42 515 515
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	62 014 000
Kortfristig del	62 514 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,24%	2026-03-28	8 550 000	800 000
Swedbank	2,64%	2027-03-25	12 265 515	500 000
Swedbank	2,35%	2026-01-28	20 000 000	0
Swedbank	2,62%	2027-11-25	30 750 000	0
Swedbank	2,61%	2026-11-25	12 944 000	600 000
Swedbank	2,24%	2026-03-28	910 000	0
Swedbank	2,24%	2026-03-28	19 610 000	0
			105 029 515	1 900 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	62 014 000
Kortfristig del	62 514 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-10 096	7 117
	Övriga kortfristiga skulder	17 050	17 050
	<i>Summa Övriga skulder</i>	6 954	24 167
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 497 956	1 566 569
	Upplupna räntekostnader	231 095	350 947
	Övriga upplupna kostnader	490 939	482 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 219 990	2 399 516

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-22.

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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred 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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Hassgård

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:30:14



Najib Veghar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:38:39



Per Östlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:48:17



Carina Westerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:36:50



Erik Roos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:18:24



Nils Henström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:45:39



Carl Henrik Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:30:57



Roland Edström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:10:18



Janette Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:47:31



Karoline Nordefors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:44:23



Maria Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:36:08



Tomas Randér

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:56:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:31:35



Tomas Randér

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:55:42

