



Årsredovisning 2025

HSB Brf Mirabellen i Hässelby



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mirabellen i Hässelby med säte i Stockholm org.nr. 702002-1619 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Sängstället 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-01-01	1957
Sidentapeten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-04-01	1957
Spegelvalvet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-01-01	1957

**Totalt 3
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	förråd	356
11	lokaler (hyresrätt)	452
459	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 434
74	garageplatser	1 209
125	p-platser	0
Totalt 720 objekt		34 451

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 1 rok, 81 st 2 rok, 240 st 3 rok, 56 st 4 rok, 27 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michaela Bergqvist Younes	Ordförande	2024-06-11	
Lars Johansson	Ledamot	2024-06-11	
Kurt Fischer	Ledamot	2019-05-27	
Kajsa Halén	Ledamot	2025-06-03	
Virginie Lauren Caplon	Ledamot	2025-06-03	
Christina Tengnér	Ledamot	2023-06-13	2025-06-03
Lina Peräläinen	Ledamot	2024-06-11	2025-03-06
Aleksandar Zivanovic	Ledamot	2025-06-03	
Kristina Danielsson	Ledamot	2019-03-08	
Camilla Sjöström	Ledamot	2024-06-11	
Martin Moeschlin	Suppleant	2025-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Sjöström, Kurt Fischer, Lars Johansson och Martin Moeshlin.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Johansson, Kurt Fischer, Michaela Bergqvist Younes.

Revisorer har varit: Kåre Barkdal med Monika Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Torun Reuterswärd (sammankallande) och Maria Stoor, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 109 röstberättigade medlemmar varav 12 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-19.

Styrelsen under 2025

På årsstämman 2024 beslutades att BRF Mirabellens styrelse under det kommande året skulle bestå av 8 ledamöter (inklusive HSB:s representant) och 1 suppleanter, vilket innebar att vi fick hälsa hela fyra nya medlemmar välkomna. Vid det konstituerande styrelsemötet fick Michaela Bergqvist Younes förtroende att kvarstå som ordförande ytterligare ett år. Även Kurt Fischer (vice ordförande och ekonomiansvarig), Camilla Sjöström (sekreterare) och Lasse Johansson (styrelsens huvudrepresentanter i projektet Yttre underhållsinvesteringar) har fortsatt i sina tidigare roller. Med nya krafter in i styrelsen har vi kunnat förstärka vår kompetens inom IT-området (Aleksandar Zivanovic) samt haft möjlighet att lägga mer tid på medlemsaktiviteter (Virginie Caplon, Kajsa Sunghée Halén, Martin Moeschlin), där bl a fler pallkragar är

ett glädjande resultat.

Under 2025 har dock mest tid lagts på att säkerställa att de stora projekten inom yttre underhåll och relining av samlingsledningar gått framåt enligt plan. Vi har även påbörjat projektet med att byta el stigare och införa IMD el samt en upprustning av våra 19 skyddsrum enligt krav från MCF (Myndigheten för civilt försvar).

Tillsammans med vår styrelseresurs säkerställs att det kontinuerligt finns aktuell information på föreningens hemsida och på informationstavlor samt att styrelsemejlen besvaras i god ordning.

Ekonomi under 2025

Avgifter 2025:

Styrelsen har för året 2025 beslutat följande avgiftshöjningar:

- Årsavgiften har höjts med 5%
- Bilplatser (garage, parkering och MC) har höjts med 6%
- Hyra för extra förråd har höjts med 6%

Extraordinärt arvode:

Under 2025 har styrelsen beviljat:

- Ett arvode till Tina Danckwardt på 5 000 kronor för assistans rörande trädgård under 2024/2025
- Ett arvode till Lennart Johansson på 9 600 kronor för underhåll av föreningens trädgårdsmöbler och stolar i föreningslokalen.
- Ett arvode till Maria Liljewall på 6 900 kronor för förvaltning av föreningens garage och parkering via Park46 (övergått till HSB)

Resultat 2025:

För räkenskapsåret 2025 hade föreningen budgeterat med en förlust på ca. ½ miljon, men resultatet har blivit bättre än så och vi stänger 2025 med ett överskott.

Styrelsen beslutade att under året säkerställa att löpande underhåll och reparationer som tidigare inte blivit genomförda nu skulle hanteras, så att denna kostnadspost kan minskas under kommande år. Föreningen har därför detta bokslut en ökad kostnad för underhåll av värme-, vatten-, sanitets och miljöanläggning i gemensamma utrymmen samt för el anläggningar. Sammantaget motsvarar detta en kostnad på 2 miljoner. Styrelsens förväntning är att vi nu är i kapp med nödvändiga åtgärder.

Föreningens nettoomsättning består primärt av den årsavgift medlemmarna betalar. Övriga intäkter, så som hyra för garage, parkering, förråd och lokal, utgör endast ca. 5%. Jämfört med hur det ser ut för genomsnittet av bostadsrättsföreningar är detta en låg andel, och det får en påverkan på årsavgiftens nivå. Trots detta är föreningens avgifter i dagsläget endast marginellt högre än genomsnittet av HSB:s föreningar. Styrelsen ser årets resultaträkning som godkänd.

Föreningens förväntningar framöver:

De nödvändiga renoveringarna tillsammans med lånefinansieringen har en påverkan på BRF Mirabellens ekonomi, och därmed uppkommer ett behov av att öka intäkten.

I samarbete med HSB har en verksamhetsanalys för kommande 10-årsperiod tagits fram. Slutsats från denna analys är att föreningen har påbörjat dessa investeringar i tid samt att föreningen kommer kunna genomföra projekten med en ekonomi på en acceptabel nivå.

För året 2026 har styrelsen beslutad följande avgiftshöjning:

- Årsavgiften har höjts med 6%
- Bilplatser (garage, parkering och MC) har höjts med 3%
- Hyra för extra förråd har höjts med 3%

Förväntningar på föreningens avgiftsnivå de kommande åren fram till 2028:

- 2% höjning beroende på vanlig inflationstäckning
- 2% höjning beroende på planerade underhållsåtgärder
- 3 - 4% höjning för att täcka kostnad av fönster, fasad, ventilation, ny el

Totalt en höjning på 7 till 8 % i avgiften fram till och med 2028. Från 2029 förväntas avgiftshöjning att stabiliseras på 3 till 4 % per år.

Trädgårdsuppgifter under 2025

Under året har samtliga medlemmar som stod i kö för att få en pallkrage kunnat få en eller två. Inom föreningen finns idag ett antal egenodlade rabatter och här har ett arbete med en uppdaterad medlemsförteckning genomförts.

I och med den kommande renovering av fasad på Aprikosgatan kommer vissa planeringar att behöva tas bort och det pågår även dialog med berörda "egenodlare".

Styrelsen har beslutat, att när fasadrenoveringen klar läggs en plan för kommande plantering genom ett samarbete mellan en trädgårdsarkitekt, Craft Tech (föreningen trädgård entreprenör) HSB och trädgårdsgruppen i styrelsen. Syftet är att hitta en estetisk, ekonomisk och underhållslämplig lösning för föreningens samtliga planteringar.

Sociala aktiviteter under 2025

Föreningen ordnade glögg- och korvmingel den första advent. Det kom ca 30 personer. Tyvärr ingen snö men väldigt trevligt.

Vi hade även en middag med husombuden och boenderepresentanterna i december.

Motioner stämman 2025:

Samtliga motioner från stämman 2025 är under behandling eller hanterade.

Under de senare åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Avlopps renovering / renlining liggande samlings ledningar i föreningen (slutbesiktning i 2026)
2025	Skyddsrumsinventering och åtgärd av eventuella brister
2025	Byte av hisslinor Mirabellbacken 5, 7 och 11
2025	Tvätt och målning sopkärllshus
2024	Informationstavlor i alla portar
2024	Byte trapphusbelysning och nytt UPS (batteritid vid strömavbrott)
2023/24	Nytt ILOQ låssystem inklusiv nya porttelefoner
2022	Driftnätverk i föreningen.
2022	12 laddplatser för elbilar.
2020	Takrenovering.
2020	Mark vid Maltesholmsvägen 161 iordningställdes och ett miljöhus byggdes.
2020	Mark vid Aprikosgatan iordningställdes och ett miljöhus byggdes.
2020	Pallkragar på grillplatsen Aprikosgatan 31 och Boulebanan
2018/19	Ombyggnad av sex hissar höghus.
2015/16	Två slänter byggdes om på Mirabellbacken. I samband med det iordningställdes mark och två miljöhus byggdes.
2005/06	Byte av låssystem.
2005/08	Stambyte.
2000/02	Renovering av hissar Mirabellbacken 5, 7, 9 och 11.
1995/96	Sex nya lägenheter byggdes.
1991/93	Renovering av hissar Aprikosgatan.
1989/95	Renovering av balkonger.

Drift och Förvaltning

Styrelsen har tillsammans med HSB verksamhetsledande förvaltare och HSB fastighetsservice samarbetat och genomfört en mängd åtgärder och aktiviteter under året som gått bl.a.

- Upphandling av projektledare inför projekt stambyte el stigare och implementering IMD el med genomförande 2026/2027
- Statusinventering elanläggning inför upphandling stambyte el stigare
- Inventering brister i skyddsrum och genomförande av åtgärder Aprikosgatan 23–39 samt Maltesholmsvägen 159–167. Åtgärder Mirabellbacken 6–26, 5–11 sker 2026
- Åtgärd av brister i fastighetens elanläggning
- Tvätt och målning av sopkärsskåp
- Lagerbyte på frånluftsfläktar Aprikosgatan 23–33
- Installation av radonsug Aprikosgatan 35
- Installation av tryckstegringsanläggning Aprikosgatan 23-39
- Byte grundvattenpump i kulvert Mirabellbacken 16–18
- Byte hisslinor Mirabellbacken 5, 7 och 11
- Byte avgasare i undercentral Mirabellbacken 8
- Rengöring av köldmediasystem för värmepumpar och påfyllnad nytt köldmedia Aprikosgatan 23–33
- Rengöring av värmebatterier på tak Aprikosgatan 23–33
- Byte tvättmaskin Mirabellbacken 5
- Nya anslagstavlor, stolar samt installation av luddlådor i föreningens tvättstugor
- Nedmontering och bortforsling av stelmangel Mirabellbacken 9 enligt stämmobeslut
- Ny motionscykel och roddmaskin i gym Mirabellbacken 8 (roddmaskinen donerades av en medlem och styrelsen tackar så mycket!)
- Årlig service av gymutrustning Mirabellbacken 8
- Årlig service av föreningens låssystem
- Storstädning av bastu och tvättstugor 2 ggr
- Golvvård i hissar Aprikosgatan 23–33
- Tvätt av samtliga sopkärl i återvinningshus 2 ggr
- Nya skyltar i återvinningshus och på p-platser
- Installation av säkerhetsutrustning vid uppstigningsluckor till tak i låghus
- Komplettering av tak säkerhet på tak Mirabellbacken 5–11
- Årlig taktillsyn
- Flytt av adressskylt Aprikosgatan 39 enligt stämmobeslut
- Ny markstående sandlåda Aprikosgatan 27–31
- Påfyllnad av grus i kommunikationsytor på föreningens lekplatser
- Ny trä sarg på lekplats Mirabellbacken 5
- Tvätt gummimatta på lekplats Aprikosgatan 27
- Ny plantering vid lekplats Mirabellbacken 22
- Komplettering av planteringar Mirabellbacken 8, 9–11 samt Maltesholmsvägen 159
- Föryngringsbeskrning buskar och perenner, beskärning träd samt slyröjning
- 10 nya pallkragar till boulevarden
- Marksyn med föreningens trädgårdsentreprenör Crafttech 2 ggr
- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
- Årlig service och kontroll av rökluckor och brandsläckare
- Årlig säkerhetsbesiktning av lekplatser och hissar
- Genomgång av föreningens förvaltningsavtal samt avstämning och uppföljning med föreningens avtalsentreprenörer
- Behovsinventering samt nytecknande av serviceavtal tex. källsortering miljörum, sopkärstvätt, rensning ventilation i tvättstugor, parkeringsbevakning m.fl.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Föreningen har på extrastämma 2025-02-03 beslutat att genomföra fönsterbyte i hele BRF Mirabellen. 88% röstade ja.

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspoling av spill vattenledningar i föreningens samtliga lgh & allmänna utrymmen
2026	Renovering Bastu och duschrum
2026	Genöppning av hobbyrum (tidigare Snickeriet)
2026	Byte av El stigar och El servis + IMD el
2026/28	Fönsterbyte i hela föreningen
2026/28	Fasadrenovering Aprikosgatan
2027/28	Ventilation Maltesholmsvägen och Mirabellbacken

Investeringsprojekt

Yttre underhållsinvesteringar:

I projektet "Yttre underhållsinvesteringar" ingår byte av samtliga fönster i hela föreningen till nya fönster och balkongdörrar med hög energiklass, renovering av alla fasader på Aprikosgatan samt att bygga om ventilationen från självdrag till mekanisk frånluftsventilation dvs. med fläktutsug. Dessutom är målsättningen att installera återvinning av värme till fjärrvärmes i låghusen likt det som redan är gjorts i höghusen.

Under året har föreningen tillsammans med Fastighetsägarna Service AB tagit fram förfrågningsunderlag för fönster, fasad och ventilation och har under senhösten 2025 upphandlat fönsterentreprenör (Svea fönster AB) och fasadentreprenör (SEHED Tresson). Upphandling av ventilationsentreprenad sker under 2026.

Fönsterprojektet pågår i 1,5 år för hela föreningen. Projektet planeras att starta i februari 2026.

Fasadrenoveringen pågår i 2–2,5 år för Aprikosgatan. Projektet planeras att starta under våren 2026.

Eftersom fönsterbyte innebär förändring för den boendes inre lägenhetsmiljö krävs stämmobeslut. Beslut om att bevilja fönsterbyte togs med stor majoritet vid en extra föreningsstämma 2025-02-03.

Vi har haft informationsmöten och öppna hus under året. Hemsidan är uppdaterad med all information om projekten och medlemmarna har fått information om projektet utdelade i brevlådorna.

Föreningen har även tagit fram bygglovshandlingar för fönster och balkonginglasningar/vindskydd, vilka Stadsbyggnadskontoret beviljade i oktober.

Renlining av samlingsledningar:

Styrelsen har tillsammans med HSB verksamhetsledande förvaltare och HSB Tryggentreprenad i Stockholm AB genomfört projektet med framgång och gott resultat. Underentreprenör till HSB Tryggentreprenad i Stockholm AB har varit Svensk Röranalys AB. Förbesiktningar har löpande utförts med oberoende besiktningsman och slutbesiktning utförs i januari 2026. Entreprenaden lämnas därefter över till föreningen och garantitiden på 10 år startar.

Projektekonomi:

Föreningen har under driftåret fått ett lånelöfte på 230 miljoner kronor i Swedbank gällande i projektperioden fram till 2028. I lånelöften ingår en fördelaktig räntemarginal till föreningen.

Lånelöftet säkrar finansiering av de planerade stora underhållsinvesteringar föreningen behöver genomföra fram till 2028.

Under 2025 har föreningen lyft 50 miljoner av dessa för täckning av projektkostnad och avloppsrenovering / renlining liggande samlingsledningar. Detta lån kommer täcka kostnad fram till andra kvartalet 2026, varefter ett nytt lån planeras.

Överskottslikviditet har placerats som bunden placering och flytts till ett sparkonto för ökning av ränteintäkt.

Medlemsinformation

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 620 och under året har det tillkommit 64 och avgått 66 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 618.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	194	181	219	209	240
Skuldsättning, kr/kvm	3 745	2 373	2 425	2 534	2 600
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 978	2 495	2 549	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	211	222	205	191	184
Årsavgifter, kr/kvm	975	928	826	751	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	980	936	875	820	802
Nettoomsättning, tkr	33 570	31 848	29 534	27 215	26 640
Resultat efter finansiella poster, tkr	93	-1 617	2 520	1 942	5 148
Soliditet, %	32	43	43	40	40

Definitioner till nyckeltalen finnes i Not 1.

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	2 230 229	0	0	2 230 229
Upplåtelseavgifter, kr	2 542 134	0	0	2 542 134
Underhållsfond, kr	23 856 933	0	-89 259	23 767 674
S:a bundet eget kapital, kr	28 629 296	0	-89 259	28 540 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	37 479 882	-1 617 194	89 259	35 951 948
Årets resultat, kr	-1 617 194	1 617 194	92 594	92 594
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 862 688	0	181 853	36 044 542
S:a eget kapital, kr	64 491 984	0	92 594	64 584 579

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 404 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 493 259 kr
Föregående års resultat har en differens med 1 kr jämfört med årsredovisningen för 2024 pga tidigare avrundningsfel.

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	35 862 689
Årets resultat, kr	92 594
Reservation till underhållsfond, kr	-1 404 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 493 259
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	36 044 542

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	36 044 542
------------------------------------	-------------------

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	33 570 388	31 848 324
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 427	64 563
Summa Rörelseintäkter		33 762 816	31 912 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-23 890 013	-22 825 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 230 241	-1 188 252
Personalkostnader	Not 6	-430 497	-696 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 630 775	-4 133 773
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-312 500	-2 114 594
Summa Rörelsekostnader		-30 494 025	-30 959 124
Rörelseresultat		3 268 791	953 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	484 173	5 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 660 369	-2 576 670
Summa Finansiella poster		-3 176 196	-2 570 956
Resultat efter finansiella poster		92 594	-1 617 194
Resultat före skatt		92 594	-1 617 194
Årets resultat		92 594	-1 617 194

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	134 515 346	139 307 105
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	24 582 155	1 384 068
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		159 097 501	140 691 173
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		159 098 001	140 691 673

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 868	100 641
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	24 141 042	8 824 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 076 108	1 870 803
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		26 290 018	10 795 718
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	15 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		15 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	5 000	5 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 000	5 000
Summa Omsättningstillgångar		41 295 018	10 800 718
Summa Tillgångar		200 393 019	151 492 391

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 772 363	4 772 363
Fond för yttre underhåll		23 767 674	23 856 933
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		28 540 037	28 629 296
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 951 948	37 479 882
Årets resultat		92 594	-1 617 194
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		36 044 542	35 862 688
Summa Eget kapital		64 584 580	64 491 985

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	94 786 950	67 388 200
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		94 786 950	67 388 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 247 500	13 546 250
Leverantörsskulder		1 829 733	1 908 893
Skatteskulder		95 955	39 969
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	94 887	119 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 753 414	3 998 074
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		41 021 489	19 612 206
Summa Skulder		135 808 439	87 000 406
Summa Eget kapital och skulder		200 393 018	151 492 391



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 268 791	953 762
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 630 775	4 133 773
Utrangeringar	312 500	2 114 594
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 943 275	6 248 367
Erhållen ränta	433 131	5 714
Erlagd ränta	-3 562 357	-2 596 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 082 839	4 611 215
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 727	-1 095 581
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	610 021	-568 861
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	549 294	-1 664 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 632 133	2 946 772
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 349 603	-1 864 545
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 349 603	-1 864 545
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	48 100 000	-1 746 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48 100 000	-1 746 000
Årets kassaflöde	30 382 530	-663 773
Likvida medel vid årets början	8 742 169	9 405 942
Likvida medel vid årets slut	39 124 699	8 742 169



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.

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. Från år 2025 räknas även garageyta in, därför kan nyckeltalet skilja sig från tidigare år.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Från år 2025 räknas även garageyta in, därför kan nyckeltalet skilja sig från tidigare år.

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). Från år 2025 räknas även garageyta in, därför kan nyckeltalet skilja sig från tidigare år.

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	30 395 031	28 963 990
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 217 177	1 146 288
	Hyror lokaler	150 826	164 980
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 368 468	1 203 616
	Hyror förbrukningsbaserad	14 197	0
	Hyror övrigt	146 829	137 353
	Övriga primära intäkter	319 533	275 506
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 612 061	31 891 734
	Hysesbortfall	-41 673	-43 410
	<i>Summa</i>	-41 673	-43 410
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	33 570 388	31 848 324

I årsavgiften ingår värme, vatten samt förråd med ett obligatoriskt tillägg för bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	192 427	64 563
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	192 427	64 563

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-6 703 444	-5 015 307
	Snö och halk-bekämpning	-533 080	-903 438
	Reparationer	-2 944 919	-2 492 618
	Planerat underhåll	-1 493 259	-1 534 703
	Försäkringsskador	-143 338	-312 079
	El	-1 066 431	-934 021
	Uppvärmning	-5 191 471	-5 374 958
	Vatten	-997 713	-1 277 838
	Sophämtning	-951 672	-1 080 962
	Fastighetsförsäkring	-311 741	-318 858
	Kabel-TV och bredband	-883 217	-961 448
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-896 876	-843 711
	Tomträttsavgäld	-1 761 300	-1 761 300
	Övriga driftkostnader	-11 550	-14 542
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-23 890 013	-22 825 783
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-33 927	-20 568
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-261 826	-159 016
	Administrationskostnader	-272 336	-265 647
	Extern revision	-46 375	-41 500
	Konsultkostnader	0	-112 619
	Medlemsavgifter	-59 490	-67 763
	Föreningsverksamhet	-68 677	-63 019
	Övriga förvaltningskostnader	-487 609	-458 122
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 230 241	-1 188 252

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-268 500	-468 180
	Revisionsarvode	-18 164	-17 340
	Övriga arvoden	-59 364	-76 060
	Sociala avgifter	-84 469	-122 643
	Övriga personalkostnader	0	-12 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-430 497	-696 723
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-312 500	-2 114 594
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-312 500	-2 114 594
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	72 694	3 528
	Ränteintäkter placeringar	409 005	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 474	2 186
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	484 173	5 714
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 658 693	-2 573 408
	Övriga räntekostnader	-1 676	-3 262
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 660 369	-2 576 670

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	204 083 011	196 234 489
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 656 916	2 656 916
	Årets investeringar	119 636	11 689 659
	Årets försäljningar/utrangeringar	-312 500	-3 841 136
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	206 547 063	206 739 928
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 432 822	-65 000 384
	Årets avskrivningar	-4 630 775	-4 133 773
	Omklassificeringar	31 880	1 701 335
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-72 031 717	-67 432 822
	<i>Utgående redovisat värde</i>	134 515 346	139 307 106
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	386 000 000	364 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	227 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 556 000	4 072 000
	<i>Summa</i>	590 556 000	600 272 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	132 400 000	87 745 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	132 400 000	87 745 800
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 384 068	11 183 973
	Årets investeringar	23 317 723	1 864 545
	Omklassificering till byggnad	-119 636	-11 664 450
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	24 582 155	1 384 068
Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	24 119 699	8 737 169
	Övriga fordringar	21 343	87 106
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	24 141 042	8 824 275
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	51 042	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 025 066	1 870 803
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 076 108	1 870 803
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	15 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	15 000 000	0
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	5 000	5 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 000	5 000

Not 17 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	2,63%	2028-03-10	49 750 000	500 000
Swedbank	2,41%	2027-09-24	15 374 900	0
Swedbank	3,39%	2027-03-25	19 800 800	0
Swedbank	3,78%	2026-11-25	15 200 000	0
Swedbank	2,56%	2027-06-23	11 896 250	1 535 000
Swedbank	3,82%	2026-05-25	17 012 500	115 000
			129 034 450	2 150 000

Långfristig del	94 786 950
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 035 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 212 500
Kortfristig del	34 247 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 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	2,63%	2028-03-10	49 750 000	500 000
Swedbank	2,41%	2027-09-24	15 374 900	0
Swedbank	3,39%	2027-03-25	19 800 800	0
Swedbank	3,78%	2026-11-25	15 200 000	0
Swedbank	2,56%	2027-06-23	11 896 250	1 535 000
Swedbank	3,82%	2026-05-25	17 012 500	115 000
			129 034 450	2 150 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 035 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 212 500
Kortfristig del	34 247 500

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	34 120	34 120
	Momsskuld	7 343	6 516
	Övriga kortfristiga skulder	53 424	78 384
	<i>Summa Övriga skulder</i>	94 887	119 020
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 920 540	2 447 795
	Upplupna räntekostnader	424 048	326 036
	Övriga upplupna kostnader	1 408 826	1 224 243
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 753 414	3 998 074

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-03-25.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB
Org.nr 702002-1619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSBs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kåre Barkdal

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Mirabellen i Hässelby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Michaela Bergqvist Younes

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:58:57



Kurt Fischer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:27:58



Camilla Sjöström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:33:27



Lars Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 08:17:52



Virginie Lauren Caplon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:20:17



Aleksandar Zivanovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:40:40



Kajsa Halén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 12:03:48



Kristina Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 22:01:36



Kåre Barkdal

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:42:09



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:23:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Mirabellen i Hässelby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kåre Barkdal

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:35:09



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:22:02

