



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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	10 år	2027-01-01	1957
Sidentapeten 1	Stockholms kommun	10 år	2027-04-01	1957
Spegelvalvet 1	Stockholms kommun	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
51	förråd	356
459	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 434
11	lokaler (hyresrätt)	452
125	p-platser	0
74	garageplatser	1 209

Totalt 720 objekt34 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.
Kurt Fischer	Ordförande	2021-06-04	2024-06-11
Michaela Bergqvist Younes	Ordförande	2024-06-11	
Michaela Bergqvist Younes	Ledamot	2022-05-30	
Lars Bertil Emell	Ledamot	2011-05-19	2024-06-11
Lars Johansson	Ledamot	2024-06-11	
Lars Johansson	Suppleant	2023-06-13	2024-06-11
Anna-Stina Danckwardt	Ledamot	2016-03-10	2024-06-11
Sven Inge Gunnarsson	Ledamot	2020-07-06	2024-06-19
Torun Reuterswärd	Ledamot	2020-07-06	2024-06-11
Lennart Törnberg	Ledamot	2020-07-06	2024-06-11
Christina Tengnér	Ledamot	2023-06-13	
Lina Peräläinen	Ledamot	2024-06-11	2024-11-05
Lina Peräläinen	Suppleant	2022-05-30	2024-06-11
Mats Wallerius	Ledamot	2024-06-11	2024-09-09
Mats Wallerius	Suppleant	2023-06-13	2024-06-11
Kristina Danielsson	Ledamot	2019-03-08	
Camilla Sjöström	Ledamot	2024-06-11	
Camilla Sjöström	Suppleant	2023-06-13	2024-06-11
Kurt Fischer	Ledamot	2024-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michaela Bergqvist Younes och Christina Tengnér.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt Fischer, Michaela Bergqvist Younes och Christina Tengnér.

Revisorer har varit: Monika Olsson med Kåre Barkdal 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 2024-06-03. På stämman deltog 98 röstberättigade medlemmar varav 7 fullmakter.

Vid extrastämman 2024-03-18 deltog 89 röstberättigade medlemmar. Då fattades beslut att godkänna ändring av §21 i stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Styrelsen under 2024:

På årsstämman 2024 beslutades att BRF Mirabellens styrelse under det kommande året skulle bestå av 8 ledmöter (inklusive HSB:s representant) och 0 suppleanter. Detta innebar att ingen ny person röstades in i styrelsen och samtidigt att 5 tidigare ledamöter lämnade. Bakgrunden till beslutet var att styrelsen än mer tydligt skulle övergå från att vara en utförande styrelse till en beställarorganisation. Under det efterföljande konstituerande styrelsemötet fördelades roller till samtliga ledamöter och Michaela Bergqvist Younes utsågs som ny ordförande, Kurt Fischer som ekonomiansvarig, Camilla Sjöström som sekreterare, Lasse Johansson och Christina Tengnér som styrelsen huvudrepresentanter i projektet Yttre underhållsinvesteringar. Under året lämnade tyvärr Mats Wallerius och Lina Peräläinen styrelsen pga arbete på annan ort respektive familjeskäl.

Tillsammans med Verksamhetsledande förvaltare och Fastighetsskötsel från HSB har den löpande driften av fastigheterna börjat att få en ny tydligare struktur. En mängd aktiviteter har genomförts, se mer under "Drift och förvaltning". Under året arbetades det tillsammans med HSB på att förfina vår Underhållsplan, som är ett viktigt styrdokument för att kunna säkerställa fastigheternas långsiktiga livslängd. Vissa delar har dock brytits ut och drivs inom Projektet Yttre underhållsinvesteringar, tillsammans med vår projektpartner Fastighetsägarna Service AB. Se mer nedan under "Yttre Renoveringsprojekt".

Något som tyvärr inte har fungerat optimalt under året är information och kommunikation till våra medlemmar. Då detta är mycket viktigt, särskilt med tankar på de stora projekt som är på gång, inrättades funktionen Styrelsestöd. Vi har från 2025 en resurs på 50% som kommer bli en resurs att arbeta med en översyn och uppdatering av föreningens hemsida, säkerställa korrekt information i alla kanaler samt svara på styrelsemejlen.

Sociala aktiviteter i föreningen:

Fikaträffar för medlemmarna i föreningslokalen.

Julmiddag för husombud och boenderepresentanter i föreningslokalen.

Glöggmingel och korvgrillning på föreningens gemensamma grillplats.

Yttre Renoveringsprojekt:

Under 2024 har styrelsen inlett projektet Yttre underhållsinvesteringar. Det startade som ett energibesparingsinitiativ 2023 men efter besiktningar och utredningar av fastigheternas skick med fokus på fasader, fönster och ventilation är nu projektet ett mer renodlat underhålls- och renoveringsprojekt. Projektet har dock behållit sitt energifokus och systemval som kan leda till energibesparingar kan göras där det är lönsamt i relation till investeringskostnaden.

Som inledning har styrelsen tagit fram en behovsanalys baserad på tidigare utförda utredningar. I projektet anlitas en extern konsult som beställarstöd för styrelsen och Fastighetsägarna Service har anlitats som projektledare. De har fram en förstudie med förslag på prioriteringar, åtgärder samt kostnadsberäkningar inklusive energibesparingar för de olika förslagen.

Samtidigt har styrelsen tagit fram en Byggnadshistorisk beskrivning av fastigheterna. Den ligger till grund för det Gestaltungsprogram som är styrdokument för de estetiska val som görs när husen renoveras och delar måste ersättas. I slutet av 2024 är förfrågningsunderlag för fönster, fasader och ventilationsåtgärder under framtagning.

Utförda trädgårdsuppgifter

- Julgranar ersattes av julbelysning i träd och buskar

Ekonomi:**Avgifter 2024**

- Årsavgiften har höjts med 8%
- Garagehyran har höjts med 5%
- P-platshyran har höjts med 5%

Extraordinärt arvode:

Under 2024 har styrelsen beviljat

- ett arvode på 18 600 kronor till Maria Liljewall för förvaltning av föreningens garage och parkeringsplatser samt hantering av medlemmarnas frågor via parkering@mirabellen.se.
- ett arvode på 1 100 kronor till Torun Reuterswärd för stöd vid byte av leverantör (från Park46 till HSB) för bilplatshantering.

Extraordinära ersättningar:

- ett arvode om sammanlagt 20 000 kronor till Lars Emell och Lennart Törnberg för projektarbetet inom Port & Nyckelprojektet under 2023/24
- ett arvode om sammanlagt 5 000 kronor till Lars Emell och Lennart Törnberg för framtagande av ritningar till Port & Nyckel system under 2023/24
- ett arvode om sammanlagt 13 800 kronor till Lars Emell och Lennart Törnberg för rensning och städning av expeditionen Aprikosgatan 31 under 2024

Resultat 2024

För räkenskapsåret 2024 hade föreningen budgeterat med ett överskott på ca 1 miljon men slutresultatet är sämre.

Vi har sett en ökat kostnad på olika poster:

- fastighetsskötsel och serviceavtal har ökats med knapp 1 miljon
- reparationer (löpande underhåll) ökats med ca. 1 miljon
- uppvärmning och vatten ökats med ca. ½ miljon
- förlust vid avyttring av tidigare passagesystem uppgick till ca. 2 miljoner

Det för att nämna några av de viktigaste.

Ränteökningen har inte påverkat föreningen i någon stor utsträckning. Dels beror det på låsta räntor men samtidigt också att föreningen inte har upptagit nya lån under 2024. Det nya lås och nyckelsystem har föreningen bekostad av egna likvida medel.

Den största inkomstposten för BRF Mirabellen är årsavgiften. Vid en jämförelse mot genomsnittet av samtliga HSB föreningar är BRF Mirabellens avgift marginellt högre. Det beror bland annat på att föreningens övriga intäkter (t ex hyran för garage, p-platser och extra förråd) är lägre än genomsnittet.

Sammantaget är BRF Mirabellens ekonomiska status god och vi har en bra utgångspunkt för kommande utmaningar i en tid med fallande räntenivåer.

Under de senare åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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. Bla.

- Upphandling av projektledare samt entreprenör inför projekt relining av liggande samlingsledningar med genomförande 2024/2025
- Brandtätning i samtliga allmänna och driftutrymmen
- Installation av nya rökluckor Aprikosgatan 23–33
- Åtgärd av brister inom föreningens brandskydd
- Renovering av hyreslokal Aprikosgatan 39
- Renovering av entreprenadrum Mirabellbacken 5
- Installation av radonsug Aprikosgatan 31
- Byte pump och ställdon i undercentral Aprikosgatan 31
- Underhåll av hissar Mirabellbacken 5–11
- Installation av grundvattenpump i hissgröp Mirabellbacken 5
- Installation av nödtelefoner i hissar Mirabellbacken 5–11
- Byte av uttjänta tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugor
- Storstädning av bastu och tvättstugor 2 ggr
- Tvätt av samtliga sopkärl
- Cykelrensning
- Rensning föremål i och storstädning av föreningens allmänna och driftutrymmen
- Installation av hållare för matavfallspåsar

- Renovering, sandbyte och installation av nya lekredskap på lekplatser
- Återställning skadad skyddsrumsdörr Aprikosgatan 33
- Årlig säkerhetsbesiktning av lekplatser, hissar, rökluckor samt löpande systematiskt brandskyddsarbete
- Garantibesiktning 5 år av hissar Aprikosgatan 23–33
- Slutbesiktning branddörrar
- Slutbesiktning Trapphusbelysning & UPS
- Inventering och upprättande av rutin för fortlöpande kontroll av föreningens elanläggning
- Genomgång av föreningens förvaltningsavtal samt avstämning och uppföljning med föreningens avtals entreprenörer
- Behovsinventering samt nytecknande av entreprenörsavtal, exempelvis årlig måsrondering, serviceavtal gymutrustning, serviceavtal hissar Aprikosgatan, serviceavtal rökluckor m.fl.

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

Föreningen har på extrastämma 2025-02-03 beslutat att genomföra fönsterbyte i hele BRF Mirabellen. 88% röstade ja. Under de närmsta åren fokuseras på investeringsunderhåll, såsom fasad, ventilation (enligt tidigare årsstämmobeslut) och övrigt livsförlängande underhåll av byggnaderna.

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspoling av spillvattenledningar i föreningens samtliga lgh & allmänna utrymmen
2025	Tvätt och målning sopkärllshus
2025	Skyddsrumsinventering och åtgärd av eventuella brister
2025	Avloppsrenovering / relining liggande samlingsledningar i föreningen
2025	Byte av hisslinor Mirabellbacken 5, 7 och 11
2025/27	Fönsterbyte i hela föreningen
2026	Byte av Elstigar och Elservis + IMD el
2026/28	Fasadrenovering höghus Aprikosgatan
2026/28	Ventilation Maltesholmsvägen och Mirabellbacken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 618 och under året har det tillkommit 43 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 620.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	181	219	209	240	289
Skuldsättning, kr/kvm	2 373	2 425	2 534	2 600	2 491
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 495	2 549	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	222	205	191	184	158
Årsavgifter, kr/kvm	928	826	751	737	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	875	820	802	790
Nettoomsättning, tkr	31 848	29 534	27 215	26 640	26 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 617	2 520	1 942	5 148	6 542
Soliditet, %	43	43	40	40	39

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar samt förlust vid avyttring av tidigare passersystem.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 832 179 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 181 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för bostadsrätter med 5% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	23 987 636	0	-130 703	23 856 933
S:a bundet eget kapital, kr	28 759 999	0	-130 703	28 629 296
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 829 067	2 520 112	130 703	37 479 882
Årets resultat, kr	2 520 112	-2 520 112	-1 617 193	-1 617 193
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	37 349 179	0	-1 486 490	35 862 689
S:a eget kapital, kr	66 109 178	0	-1 617 193	64 491 985

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 404 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 534 703 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	37 349 179
Årets resultat, kr	-1 617 193
Reservation till underhållsfond, kr	-1 404 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 534 703
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	35 862 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	35 862 689
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	31 848 324	29 533 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 563	292 277
Summa Rörelseintäkter		31 912 887	29 826 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 825 783	-19 305 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 188 252	-1 045 767
Personalkostnader	Not 6	-696 723	-1 006 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 133 773	-3 850 944
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-2 114 594	0
Summa Rörelsekostnader		-30 959 124	-25 208 819
Rörelseresultat		953 763	4 617 415
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 714	17 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 576 670	-2 115 300
Summa Finansiella poster		-2 570 956	-2 097 303
Resultat efter finansiella poster		-1 617 193	2 520 112
Resultat före skatt		-1 617 193	2 520 112
Årets resultat		-1 617 193	2 520 112



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	139 307 105	133 891 021
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 384 068	11 183 973
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		140 691 173	145 074 994
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		140 691 673	145 075 494

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100 641	21 075
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	8 824 275	9 494 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 870 803	848 247
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 795 718	10 363 410
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	5 000	5 500
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 000	5 500
Summa Omsättningstillgångar		10 800 718	10 368 910
Summa Tillgångar		151 492 391	155 444 404

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 772 363	4 772 363
Fond för yttre underhåll	23 856 933	23 987 636
Summa Bundet eget kapital	28 629 296	28 759 999

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 479 882	34 829 067
Årets resultat	-1 617 193	2 520 112
Summa Fritt eget kapital	35 862 689	37 349 179

Summa Eget kapital	64 491 985	66 109 179
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	67 388 200	45 758 750
Summa Långfristiga skulder		67 388 200	45 758 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 546 250	36 921 700
Leverantörsskulder		1 908 893	2 073 813
Skatteskulder		39 969	82 975
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	119 020	92 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 998 074	4 405 227
Summa Kortfristiga skulder		19 612 206	43 576 475

Summa Skulder		87 000 406	89 335 225
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		151 492 391	155 444 404
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 953 763 4 617 415

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 133 773 3 850 944

Utrangeringar 2 114 594 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 6 248 367 3 850 944

Erhållen ränta 5 714 17 997

Erlagd ränta -2 596 628 -1 789 174

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 611 215 6 697 183

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 095 581 675 864

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -568 861 -3 590 372

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -1 664 442 -2 914 508

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 946 773 3 782 674

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 864 545 -6 833 653

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 864 545 -6 833 653

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 746 000 -1 482 250

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 746 000 -1 482 250

Årets kassaflöde

-663 772 -4 533 229

Likvida medel vid årets början 9 405 942 13 939 170

Likvida medel vid årets slut 8 742 169 9 405 942

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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

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.
Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	28 963 990	26 803 452
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 146 288	0
	Hyror lokaler	164 980	157 476
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 203 616	1 118 672
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-100
	Hyror informationsöverföring	0	1 145 664
	Hyror övrigt	137 353	135 468
	Övriga primära intäkter	275 507	211 694
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 891 734	29 572 325
	Avgiftsbortfall	0	-6 345
	Hyresbortfall	-43 410	-32 023
	<i>Summa</i>	-43 410	-38 368
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 848 324	29 533 957

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	23 114
	Övriga sekundära intäkter	64 563	269 163
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	64 563	292 277
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 131 506	-2 220 126
	Snö och halk-bekämpning	-903 438	-1 178 480
	Reparationer	-2 492 618	-1 351 893
	Planerat underhåll	-1 534 703	-1 089 275
	Försäkringsskador	-312 078	-126 812
	El	-934 021	-1 323 276
	Uppvärmning	-5 374 958	-4 865 964
	Vatten	-1 277 838	-813 524
	Sophämtning	-1 080 962	-927 602
	Fastighetsförsäkring	-318 858	-287 322
	Kabel-TV och bredband	-961 448	-878 890
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-843 711	-822 071
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 883 801	-1 645 097
	Tomträttsavgäld	-1 761 300	-1 761 300
	Övriga driftkostnader	-14 542	-13 981
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-22 825 783	-19 305 612
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-20 568	-25 544
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-159 016	-137 639
	Administrationskostnader	-265 647	-269 116
	Extern revision	-41 500	-42 000
	Konsultkostnader	-112 619	0
	Medlemsavgifter	-67 762	-66 456
	Föreningsverksamhet	-63 019	-37 913
	Övriga förvaltningskostnader	-458 122	-467 099
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 188 252	-1 045 767

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-468 180	0
Revisionsarvode	-17 340	-17 340
Övriga arvoden	-76 060	-506 380
Löner och övriga ersättningar	0	-224 397
Sociala avgifter	-122 643	-216 338
Övriga personalkostnader	-12 500	-42 041
<i>Summa Personalkostnader</i>	-696 723	-1 006 496

Arvodet till styrelsen motsvarar stämmobeslut från 2023. Arvoden beslutade på 2024 års stämma betalas ut 2025.

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar	-2 114 594	0
<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-2 114 594	0

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 528	3 738
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	12 527
Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 186	1 732
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 714	17 997

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 573 408	-2 097 108
Övriga räntekostnader	-3 262	-18 192
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 576 670	-2 115 300

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	196 234 489	196 234 489
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 656 916	2 656 916
	Årets investeringar	11 689 659	0
	Utrangering	-3 841 136	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	206 739 928	198 891 405
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-65 000 384	-61 149 440
	Årets avskrivningar	-4 133 773	-3 850 944
	Återförda avskrivningar	1 701 335	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-67 432 822	-65 000 384
	<i>Utgående redovisat värde</i>	139 307 106	133 891 021
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	364 000 000	364 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	227 000 000	227 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 072 000	4 072 000
	<i>Summa</i>	600 272 000	600 272 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 745 800	87 745 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	87 745 800	87 745 800
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	11 183 973	4 350 320
	Årets investeringar	1 864 545	6 833 653
	Omklassificering till byggnad	-11 664 450	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 384 068	11 183 973
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 737 169	9 400 442
	Övriga fordringar	87 106	93 646
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 824 275	9 494 088

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 870 803	848 247
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 870 803	848 247

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	5 500
Bankkonto 1	5 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 000	5 500

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,82%	2026-05-25	17 127 500	115 000
Swedbank	4,47%	2025-06-18	13 431 250	1 535 000
Swedbank	3,78%	2026-11-25	15 200 000	0
Swedbank	3,39%	2027-03-25	19 800 800	0
Swedbank	2,41%	2027-09-24	15 374 900	0
			80 934 450	1 650 000

Långfristig del	67 388 200
Nästa års amortering av långfristig skuld	115 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 431 250
Kortfristig del	13 546 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 650 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,82%	2026-05-25	17 127 500	115 000
Swedbank	4,47%	2025-06-18	13 431 250	1 535 000
Swedbank	3,78%	2026-11-25	15 200 000	0
Swedbank	3,39%	2027-03-25	19 800 800	0
Swedbank	2,41%	2027-09-24	15 374 900	0
			80 934 450	1 650 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	115 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 431 250
Kortfristig del	13 546 250

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	34 120	19 120
	Momsskuld	6 516	1 563
	Källskatt	0	5 681
	Övriga kortfristiga skulder	78 384	66 396
	<i>Summa Övriga skulder</i>	119 020	92 760
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 447 795	2 456 803
	Övriga förutbetalda intäkter	0	1 157 912
	Upplupna räntekostnader	326 036	345 994
	Övriga upplupna kostnader	1 224 243	444 518
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 998 074	4 405 227

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 HSB Brf Mirabellen i Hässelby, org.nr. 702002-1619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mirabellen i Hässelby för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risker 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 HSB Brf Mirabellen i Hässelby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monika Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-21 kl. 12:39:37



KURT FISCHER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:11:39



CHRISTINA TENGNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:59:14



CAMILLA SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:52:49



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:40:03



LINA PERÄLÄINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:09:38



KRISTINA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 11:40:57



MONIKA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:45:25



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:54:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Mirabellen i Hässelby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:08:13



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:45:21

