



Styrelsen för
HSB Brf Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

Org.nr: 702002-1619

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby med säte i Stockholm org.nr. 702002-1619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Sängstället 1		10 år	2027-01-01	1957
Sidentapeten 1		10 år	2027-04-01	1957
Spegelvalvet 1		10 år	2027-01-01	1957
Totalt 3 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt utökat styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
459	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32434
59	lokaler/förråd	778
125	parkeringar med och utan el, härav 12 laddstolpar till elbil	0
74	garage med värme	1209
Totalt 717 objekt		34421

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

Garage och 174 kvm förråd har en påverkan på värmeförbrukningen.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kurt Fischer	Ordförande	2021-06-04	
Lars Bertil Emell	Ledamot	2011-05-19	
Tina Danckwardt	Ledamot	2016-03-10	
Rolf Borg	Ledamot	2020-07-06	2022-01-21
Sven Inge Gunnarsson	Ledamot	2020-07-06	
Maria Liljewall	Ledamot	2018-06-01	
Karin Andersson	Ledamot	2015-03-02	2022-05-30
Karin Andersson	Suppleant	2022-05-30	
Torun Lidfeldt Bager	Ledamot	2020-07-06	
Lennart Törnberg	Ledamot	2020-07-06	
Michaela Bergqvist Younes	Ledamot	2022-05-30	
Kristina Danielsson	Ledamot	2019-03-08	
Maria Valkeajärvi	Suppleant	2020-07-06	2022-05-30
Christina Tengnér	Suppleant	2022-05-30	
Tatjana Markus	Suppleant	2021-06-04	2022-05-30
Lina Peräläinen	Suppleant	2022-05-30	
Gino Amato	Suppleant	2021-06-04	2022-05-30
Bartosz Ojrzynski	Suppleant	2022-05-30	2022-11-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Emell, Tina Danckwardt, Maria Liljewall, Michaela Bergqvist Younes, Karin Andersson, Lina Peräläinen, Christina Tegner, Bartosz Ojrzynski.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: 2021-05-30 till 2022-05-30: Kurt Fischer, Karin Andersson, Lars Bertil Emell och Tina Danckwardt. 2022-05-30-2023-05-30: Kurt Fischer, Sven Inge Gunnarsson, Torun Lidfeldt Bager och Tina Danckwardt.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Monika Olsson med Kåre Barkdal som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eva Hedén Barkdal (sammankallande) och Birgitta Dannetun och Jan Sima (lämnade 2022-10-01), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. På stämman deltog 94 medlemmar och 6 st med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan september 2022.

Utförda fastighetsuppgifter 2022

- Igångkörning av föreningens driftsnätverk
- Igångkörning av kameraövervakning i återvinningshus
- Etablering av laddplatser till elbilar (12 stycken)
- Relining av avluftningsrör i höghusen
- Linjemålning på p-platser
- Digitalisering av fastighetsritningar
- Digitalisering av värmesystemet
- Genomfört radonmätning
- Förberedande arbete inför nytt låssystem inklusive nyckelbyte
- Etablering av nytt gym med ljudisolering

Förberedande arbete inför energiförbättrande åtgärder:

- IMD (gemensam el)
- Solceller inkl. batterilagring
- Fönster – analys
- Ventilation – analys

Utförda trädgårdsuppgifter 2022

- Förbättrat tre områden för förenklad skötsel av trädgården
- Borttagning av ett tiotal träd på Mirabellbackens norra sida
- Tillsnyggning av tolv tallar efter snöfall nov-dec
- Borttagning av buskar och plantering av nya buskar samt gräsmatta på Aprikosgatan

Övriga händelser 2022

Fikaträffar för medlemmarna i föreningslokalen.

Energibesparing - sänkning av värme i gemensamma utrymmen (julbelysning utgick också).

Serviceavtal för driftsnätverk upphandlat (under 2023 upphandlas nytt gemensamt serviceavtal för driftsnätverk och TV- & datanätverk)

Avtal med HSB om uppdatering av befintlig underhållsplan samt ett avtal om löpande uppdatering av planen över de närmaste tre åren.

Föreningens försäkringar omförhandlade.

Inköp av audio-/videoutrustning för digitala möten.

Hyran har höjts 25 % för extra förråd, hyran har inte höjts på 15 år.

Hyran för gästlägenheter har höjts till 300 kronor per dygn och hyran för föreningslokalen har höjts till 500 kronor per dygn.

Styrelsesuppleant Bartoz Ojrzynski lämnade styrelsen i november 2022.

Ny fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel

Under året har styrelsen arbetat i nära samarbete med HSB gällande tjänsterna kring teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Under sommaren 2022 uppstod tyvärr olika problem som hade sin grund i den nya förvaltningsmodellen. Styrelsen kan dock konstatera att HSB gjorde märkbara förbättringar under årets sista fyra månader. Under kvartal 1 2023 kommer förvaltningsavtalet att revideras eftersom föreningens anställda fastighetsskötare Kenneth Karlsson går i pension kring midsommar 2023.

Projektersättningar

Under det förberedande arbetet inför kommande fastighetsprojekt har en del brister upptäckts som har behövt åtgärdas. Vid införandet av ett nytt låssystem behöver låsleverantören korrekta ritningar och föreningens fastighetsritningar är inte i ett bra skick. I samband med detta arbete behövde fastighetsgruppen vara behjälplig och styrelsen beviljade ett extra arvode på 6600 kronor (33 timmar) för detta arbete.

Föreningen har under 2022 tagit tillbaka köhanteringen för garage och parkeringsplatser från HSB. Orsaken är att köhanteringen inte genomförts efter föreningens regler. Styrelseledamot Maria Liljewall har temporärt tagit över köhanteringen och styrelsen beviljade ett extra arvode på 12 800 kronor (64 timmar) till Maria för detta arbete. Köhantering ingår i vårt kontrakt med HSB gällande ekonomisk förvaltning. Under 2023 pågår omförhandling av avtalet med avseende på detta.

Föreningen uppfyller ännu inte helt regelverket gällande GDPR (regelverk för hantering av personliga uppgifter). Under föreningens drygt 60-åriga historia har en hel del pärmar och papper samlats på föreningens kontor och en uppstädning har behövt göras. Administrationsgruppen har jobbat helger för att detta ska komma på plats. Styrelsen har beviljat ett extra arvode på 4 000 kronor (20 timmar) till administrationsgruppen för detta arbete.

Styrelsen har beviljat 4 000 kronor till medlem Lennart Johansson för renovering av föreningens trädgårdsmöbler.

Styrelsen har beviljat 25 000 kronor till Mats Wallerius för uppträskning av föreningens hemsida.

Under de senare åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Takrenovering
2020	Mark vid Maltesholmsvägen 161 iordningställdes och ett miljöhus byggdes
2020	Mark vid Aprikosgatan iordningställdes och ett miljöhus byggdes
2018/19	Ombyggnad sex hissar höghus
2015/16	Två slänter byggdes om på Mirabellbacken. I samband med det iordningställdes 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

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

Årtal	Ändamål
2023	IMD (gemensam el) + solceller med batterilagring (energiprojektet)
2023	Lås och passersystem inkl. hemtjänstanpassning
2023	Uppsättning av digitala informationstavlor i trapphus
2023	Ny trappbelysning
2023	Byte av lysrörstyp
2023	Byte av asbestdörrar
2023	Byte strömbrytare till skyddsrum
2024/26	Fasadrenovering (energiprojekt)
2024/26	Förbättring av ventilation (energiprojekt)
2024/26	Byte / renovering fönster (energiprojekt)

Föreningen kommer under de närmaste fem åren att fokusera mycket på energibesparande åtgärder med syfte att minska både föreningens och enskilda medlemmars kostnader för värme och el. Ett övergripande energiprojekt ska startas och en certifierad projektledare kommer att anlitas för att ansvara för projektet. Därmed säkrar vi ett professionellt och snabbt genomförande. Den förväntade samlade kostnaden bedöms bli 200 till 300 miljoner kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 51 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 608 och under året har det tillkommit 59 och avgått 54 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 613.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	209	240	289	294	255
Skuldsättning, kr/kvm	2 534	2 600	2 491	2 112	1 880
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	191	184	158	158	160
Driftskostnad, kr/kvm	594	545	483	476	460
Årsavgifter, kr/kvm	751	737	726	711	678
Totala intäkter, kr/kvm	820	802	790	785	733
Nettoomsättning, tkr	27 215	26 640	26 224	26 074	24 285
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 942	5 148	6 542	5 220	5 121
Soliditet, %	40	40	39	40	40

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 542 134	0	0	2 542 134
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	24 126 771	0	-97 861	24 028 910
S:a bundet eget kapital, kr	28 899 134	0	-97 861	28 801 273
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 600 663	5 147 636	97 861	32 846 159
Årets resultat, kr	5 147 636	-5 147 636	1 941 634	1 941 634
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	32 748 299	0	2 039 495	34 787 793
S:a eget kapital, kr	61 647 433	0	1 941 634	63 589 066

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 232 861 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	32 748 298
Årets resultat, kr	1 941 634
Reservation till underhållsfond, kr	-1 135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 232 861
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	34 787 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	34 787 793

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 215 330	26 639 993
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-17 939 383	-16 286 062
Övriga externa kostnader	Not 3	-476 908	-514 751
Planerat underhåll		-1 232 861	-270 545
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 302 207	-1 312 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 756 860	-2 548 336
Summa rörelsekostnader		-24 708 219	-20 932 345
Rörelseresultat		2 507 111	5 707 648
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 364	11 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-594 841	-571 692
Summa finansiella poster		-565 477	-560 012
Årets resultat		1 941 634	5 147 636

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	137 741 965	139 959 265
Pågående nyanläggningar	Not 8	4 350 320	1 197 284
		<u>142 092 285</u>	<u>141 156 549</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 092 785</u>	<u>141 157 049</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		35 605	32 167
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 933 653	5 696 109
Placeringskonto HSB Stockholm		17	102 914
Övriga fordringar	Not 10	74 872	68 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 528 355	646 688
		<u>9 572 502</u>	<u>6 546 210</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	5 500	5 500
Summa omsättningstillgångar		<u>15 578 002</u>	<u>11 551 710</u>
Summa tillgångar		<u>157 670 787</u>	<u>152 708 759</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 230 229	2 230 229
Upplåtelseavgifter		2 542 134	2 542 134
Yttre underhållsfond		24 028 910	24 126 771
		<u>28 801 273</u>	<u>28 899 134</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		32 846 159	27 600 663
Årets resultat		1 941 634	5 147 636
		<u>34 787 793</u>	<u>32 748 298</u>
Summa eget kapital		<u>63 589 067</u>	<u>61 647 433</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 566 900	78 987 700
		<u>15 566 900</u>	<u>78 987 700</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	68 595 800	7 356 000
Leverantörsskulder		5 489 525	645 063
Skatteskulder		79 358	56 034
Övriga skulder	Not 16	51 719	57 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 298 419	3 959 490
		<u>78 514 821</u>	<u>12 073 626</u>
Summa skulder		<u>94 081 721</u>	<u>91 061 326</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>157 670 787</u>	<u>152 708 759</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 941 634	5 147 636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 756 860	2 548 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 698 494	7 695 971
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-891 645	686 990
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 201 394	1 329
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 008 243	8 384 290
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 692 596	-11 010 755
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 692 596	-11 010 755
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 181 000	3 658 256
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 181 000	3 658 256
Årets kassaflöde	3 134 647	1 031 791
Likvida medel vid årets början	10 804 524	9 772 732
Likvida medel vid årets slut	13 939 170	10 804 524

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,84 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	24 364 665	23 888 880
Hyror	1 439 140	1 381 892
Bredband	1 145 664	1 145 664
Övriga intäkter	303 914	234 463
Bruttoomsättning	27 253 383	26 650 899
Avgifts- och hyresbortfall	-37 421	-10 791
Hyresförluster	-632	-115
	27 215 330	26 639 993
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 304 967	2 713 853
Reparationer	2 777 205	1 465 627
El	1 341 436	943 421
Uppvärmning	4 295 192	4 374 673
Vatten	702 829	795 634
Sophämtning	712 393	496 877
Fastighetsförsäkring	252 895	250 774
Kabel-TV och bredband	1 234 398	957 432
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	789 941	745 671
Förvaltningsarvoden	1 863 626	1 445 791
Tomträttsavgäld (avvikelse mellan åren 2022-2021 p.g.a 2 fakturor tillhörande 2022 ligger på 2021)	1 507 175	2 015 425
Övriga driftkostnader	157 325	80 884
	17 939 383	16 286 062
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	4 389	5 574
Hyror och arrenden	0	14 993
Förbrukningsinventarier och varuinköp	130 602	150 338
Administrationskostnader	223 305	190 888
Extern revision	44 700	43 400
Konsultkostnader	7 650	43 375
Medlemsavgifter	66 262	66 182
	476 908	514 751
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	486 180	486 180
Revisionsarvode	17 340	17 740
Övriga arvoden	70 800	40 000
Löner och övriga ersättningar	416 117	460 262
Sociala avgifter	266 425	266 745
Pensionskostnader och förpliktelser	21 130	17 062
Övriga personalkostnader	24 216	24 662
	1 302 207	1 312 652
Föreningen har 1 (1) anställd under 2022 (2021).		
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 740	3 091
Ränteintäkter HSB placeringskonto	17	103
Ränteintäkter HSB bunden placering	24 938	7 925
Övriga ränteintäkter	669	561
	29 364	11 680
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	595 763	571 242
Övriga räntekostnader	-922	450
	594 841	571 692

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	197 351 845	150 843 008
Utrangering tak	0	-2 088 265
Årets investeringar	1 539 560	48 597 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 891 405	197 351 845
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-57 392 580	-56 932 508
Årets avskrivningar	-3 756 860	-2 548 336
Utrangering tak	0	2 088 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 149 440	-57 392 579
Utgående bokfört värde	137 741 965	139 959 265
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	364 000 000	274 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	3 397 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	227 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 072 000	4 202 000
Summa taxeringsvärde	600 272 000	475 599 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 197 284	38 783 630
Årets investeringar	4 692 596	11 010 755
Omklassificering till byggnad	-1 539 560	-48 597 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 350 320	1 197 284
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	74 872	68 331
	74 872	68 331
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 518 729	644 950
Upplupna intäkter	9 626	1 738
	1 528 355	646 688
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	5 000 000
	6 000 000	5 000 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	5 500	5 500
		5 500	5 500

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	260270	0,89%	2023-03-30	19 800 800	0
Stadshypotek AB	280316	0,71%	2023-06-01	8 200 000	0
Stadshypotek AB	281744	0,72%	2023-06-01	9 100 000	0
Stadshypotek AB	286266	0,57%	2023-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	286267	0,57%	2023-06-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	302879	0,55%	2023-09-01	7 660 000	80 000
Stadshypotek AB	302880	0,55%	2023-09-01	7 660 000	80 000
Stadshypotek AB	402987	0,56%	2024-09-30	5 415 028	0
Stadshypotek AB	402988	0,56%	2024-09-30	3 771 872	96 000
Stadshypotek AB	402989	0,56%	2024-09-30	6 380 000	0
Stadshypotek AB	494913	2,95%	2023-06-30	2 160 000	680 000
Stadshypotek AB	494914	2,95%	2023-06-30	3 015 000	970 000
				84 162 700	1 906 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 74 632 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 566 900

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 87 745 800 87 745 800

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under året	66 689 800	6 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	1 906 000	1 356 000
	68 595 800	7 356 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	19 120	19 120
Källskatt	19 632	25 068
Löneskulder	5 130	5 014
Övriga kortfristiga skulder	7 837	7 837
	51 719	57 039

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	19 868	21 742
Förutbetalda hyror och avgifter	2 545 629	2 317 021
Övriga upplupna kostnader	1 732 922	1 620 727
	4 298 419	3 959 490

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Kristina Danielsson

.....
Kurt Fischer

.....
Lars Bertil Emell

.....
Lennart Törnberg

.....
Maria Liljewall

.....
Michaela Bergqvist Younes

.....
Sven Inge Gunnarsson

.....
Tina Danckwardt

.....
Torun Lidfeldt Bager

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Monika Olsson

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 BoRevision 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 Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB för räkenskapsåret 2022 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, viktiga 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monika Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Mirabellen i Hässelby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT FISCHER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 12:29:24



TINA DANCKWARDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 22:12:33



LENNART TÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 10:06:54



MICHAELA BERGQVIST YOUNES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 15:15:34



TORUN LIDFELDT BAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 18:42:57



LARS BERTIL EMELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 19:04:52



MARIA LILJEWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 09:58:44



SVEN INGE GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 09:31:57



KRISTINA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 11:53:35



MONIKA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 21:23:52



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 17:30:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-30 kl. 21:18:12



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 17:31:02



HSB – där möjligheterna bor