



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Spegeln i Täby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716419-9544 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

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

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
176	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 908
2	lokaler (hyresrätt)	325
71	p-platser	0
116	Garageplatser	0

Totalt 365 objekt

14 233

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Hassgård, Roland Edström, Carina Westerlund, Karoline Nordefors och Jeanette Eklund. Valberedningen föreslår omval för dessa.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Eva Persson (sammankallande), Maria Stjernberg-Östlin samt Jenny Fornander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 11%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-29.

Periodiskt underhåll

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

Följande periodiska underhåll har utförts under året:

- Installation av ny elpanna och byte av en värmepump
- Renovering av sista (6:e) tvättstugan
- Målning av förrådshus

- Ny LED-belysning vid portar och dörrar utomhus
- Installation av tidstyrd LED-belysning i samtliga trapphus
- Målning av två garagelängor.

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

- Åtgärder efter OVK på gård 1 och 6
- Byte nycklar och cylindrar till allmänna utrymmen
- Målning träfasader på garage
- Byte av fläktaggregat i höghusen
- OVK-besiktning i lägenheter
- Målning av trädörrar
- Byte av linoleumgolv i trapphus
- Byte av tak (2030)

För de närmaste fem åren (2025 – 2030) ligger underhåll inplanerat om totalt ca 4,6 miljoner kronor. Underhållsplanen uppdateras årligen. Efter besiktning och åtgärder flyttas i planen efter bedömd återstående livslängd. Det föreligger dessutom ett behov av investeringar (större underhållsåtgärder) under perioden 2025 – 2030 om ca 21 miljoner kronor och för perioden 2031 – 2036 om ca 14,6 miljoner kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	329	227	252	398	431
Skuldsättning, kr/kvm	7 513	7 628	7 537	7 679	7 803
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 689	7 826	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	300	372	320	207	175
Årsavgifter, kr/kvm	1 331	1 203	995	996	995
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 382	1 278	1 044	1 050	1 037
Nettoomsättning, tkr	19 668	17 762	15 702	15 566	15 672
Resultat efter finansiella poster, tkr	183	-1 045	-2 669	162	1 656
Soliditet, %	24	23	24	26	25

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

olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 224 933	0	0	29 224 933
Underhållsfond, kr	2 132 923	0	549 232	2 682 155
S:a bundet eget kapital, kr	31 357 856	0	549 232	31 907 088
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 127 764	-1 044 683	-549 232	2 533 849
Årets resultat, kr	-1 044 683	1 044 683	182 642	182 642
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 083 081	0	-366 590	2 716 491
S:a eget kapital, kr	34 440 937	0	182 642	34 623 579

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 654 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 104 768 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	3 083 082
Årets resultat, kr	182 642
Reservation till underhållsfond, kr	-1 654 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 104 768
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 716 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 716 492
------------------------------------	------------------

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	19 668 344	17 762 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	432 793
Summa Rörelseintäkter		19 668 344	18 195 014

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-11 215 474	-11 609 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-452 964	-274 426
Personalkostnader	Not 6	-414 859	-337 047
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 398 448	-3 378 412
Summa Rörelsekostnader		-15 481 746	-15 599 287

Rörelseresultat

4 186 598 2 595 727

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 744	10 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 023 700	-3 650 697
Summa Finansiella poster		-4 003 956	-3 640 409

Resultat efter finansiella poster

182 642 -1 044 683

Resultat före skatt

182 642 -1 044 683

Årets resultat

182 642 -1 044 683

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	138 674 277	141 526 312
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		138 674 277	141 526 312
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		138 674 777	141 526 812

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 550	5 230
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 257 584	3 190 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	270 509	291 129
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 598 643	3 486 379
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 688 028	1 983 743
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 688 028	1 983 743
Summa Omsättningstillgångar		6 286 671	5 470 122
Summa Tillgångar		144 961 448	146 996 934

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 224 933	29 224 933
Fond för yttre underhåll	2 682 155	2 132 923
Summa Bundet eget kapital	31 907 088	31 357 856

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 533 849	4 127 764
Årets resultat	182 642	-1 044 683
Summa Fritt eget kapital	2 716 491	3 083 082

Summa Eget kapital	34 623 579	34 440 938
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 944 000	30 750 000
Summa Långfristiga skulder		12 944 000	30 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	93 985 515	78 079 515
Leverantörsskulder		951 089	965 778
Skatteskulder		33 581	29 544
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	24 167	20 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 399 516	2 710 847
Summa Kortfristiga skulder		97 393 868	81 805 996

Summa Skulder		110 337 868	112 555 996
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		144 961 448	146 996 934
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 186 598 2 595 727

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 398 448 3 378 412

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 398 448 3 378 412

Erhållen ränta 19 744 10 288

Erlagd ränta -4 008 911 -3 635 972

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 595 878 2 348 455

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -63 352 -37 984

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -332 917 394 140

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-396 269 356 156

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 199 609 2 704 611

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -546 412 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-546 412 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 900 000 1 300 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 900 000 1 300 000

Årets kassaflöde

753 197 4 004 611

Likvida medel vid årets början

5 163 609 1 158 998

Likvida medel vid årets slut

5 916 805 5 163 609

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 95 303 730kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 361 036	15 640 380
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 144 225	0
	Hyror lokaler	238 308	302 816
	Hyror garage och parkeringsplatser	881 100	712 045
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 089 906
	Övriga primära intäkter	85 279	60 494
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 709 949	17 805 640
	Avgiftsbortfall	0	-37 664
	Hyresbortfall	-41 605	-5 756
	<i>Summa</i>	-41 605	-43 420
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 668 344	17 762 220
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	432 793
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	432 793
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 470 940	-1 012 009
	Snö och halk-bekämpning	-485 776	-459 735
	Reparationer	-1 286 011	-1 271 678
	Planerat underhåll	-1 104 768	-1 199 887
	Försäkringsskador	-55 596	-74 216
	El	-1 237 694	-1 611 701
	Uppvärmning	-2 231 447	-3 033 326
	Vatten	-797 252	-653 863
	Sophämtning	-434 705	-343 419
	Fastighetsförsäkring	-378 286	-470 547
	Kabel-TV och bredband	-644 158	-631 008
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-394 040	-386 824
	Förvaltningsavtalskostnader	-684 355	-447 359
	Övriga driftkostnader	-10 447	-13 830
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 215 474	-11 609 402

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-61 145	-44 203
	Administrationskostnader	-202 279	-81 142
	Extern revision	-31 875	-26 250
	Medlemsavgifter	-56 520	-53 760
	Föreningsverksamhet	-17 264	-46 975
	Övriga förvaltningskostnader	-83 882	-22 096
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-452 964	-274 426
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 430	-7 100
	Övriga arvoden	-297 714	-251 580
	Sociala avgifter	-84 616	-63 282
	Övriga personalkostnader	-25 099	-15 085
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-414 859	-337 047
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 141	832
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 603	9 455
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 744	10 288
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 013 380	-3 648 142
	Övriga räntekostnader	-10 320	-2 555
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 023 700	-3 650 697

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	174 531 201	174 531 201
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000
	Årets investeringar	546 412	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	186 267 614	185 721 201
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 194 889	-40 816 477
	Årets avskrivningar	-3 398 448	-3 378 412
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-47 593 337	-44 194 889
	<i>Utgående redovisat värde</i>	138 674 277	141 526 312
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	187 000 000	187 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 916 000	4 916 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	128 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 800 000	5 800 000
	<i>Summa</i>	325 716 000	325 716 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	157 400 000	157 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	157 400 000	157 400 000
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 228 778	3 179 866
	Övriga fordringar	28 806	10 154
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 257 584	3 190 020
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 509	291 129
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	270 509	291 129

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	2 624	2 624
Bankkonto 3	1 659 008	972 109
Bankkonto 4	1 026 396	1 009 010
Summa Kassa och bank	2 688 028	1 983 743

Not 14	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	3,48%	2025-11-25	30 750 000	0
Swedbank	2,61%	2026-11-25	13 544 000	600 000
Swedbank	2,94%	2025-03-28	910 000	0
Swedbank	2,94%	2025-03-28	19 610 000	0
Swedbank	3,3%	2025-01-28	20 000 000	0
Swedbank	3,3%	2025-01-28	12 765 515	500 000
Swedbank	2,94%	2025-03-28	9 350 000	800 000
			106 929 515	1 900 000

Långfristig del	12 944 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	93 385 515
Kortfristig del	93 985 515
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	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	3,48%	2025-11-25	30 750 000	0
Swedbank	2,61%	2026-11-25	13 544 000	600 000
Swedbank	2,94%	2025-03-28	910 000	0
Swedbank	2,94%	2025-03-28	19 610 000	0
Swedbank	3,3%	2025-01-28	20 000 000	0
Swedbank	3,3%	2025-01-28	12 765 515	500 000
Swedbank	2,94%	2025-03-28	9 350 000	800 000
			106 929 515	1 900 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	93 385 515
Kortfristig del	93 985 515

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	7 117	0
	Övriga kortfristiga skulder	17 050	20 312
	<i>Summa Övriga skulder</i>	24 167	20 312
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 566 569	1 429 897
	Upplupna räntekostnader	350 947	336 158
	Övriga upplupna kostnader	482 000	944 792
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 399 516	2 710 847

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
Bostadsrättsförening Spegeln i Täby**
Org.nr 716419-9544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Maria Hanson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF HASSGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:05:40



PER ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:33:59



CARINA WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:04:33



ERIK ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:35:08



NILS HENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:20:25



ROLAND EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:11:29



JANETTE EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:27:34



KAROLINE NORDEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:30:39



MARIA HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:07:49



TOMAS RANDÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:20:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Spegeln i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:04:33



TOMAS RANDÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:21:16

