



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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	Förvävsdatum	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 Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
176	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 908
2	lokaler (hyresrätt)	360
116	garageplatser	0
53	p-platser	0
Totalt 347 objekt		14 268

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.	T.o.m.
Karoline Nordefors	Ledamot	2022-06-16	
Janette Eklund	Ledamot	2023-11-05	
Erik Roos	Ledamot	2012-06-26	
Carina Westerlund	Ledamot	2008-06-01	
Nils Henström	Ledamot	2016-06-09	
Per Östlin	Ledamot	2017-05-24	
Roland Edström	Ledamot	2008-06-01	
Ulf Hassgård	Ledamot	2006-09-14	
Ulf Hassgård	Ordförande	2023-06-12	
Ken Larsson	Ordförande	2007-05-30	2023-06-11

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 13 %.

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 2023-05-17.

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:

- Uppföljning OVK gård 2
- Byte av ett femtontal fläktar/spiskåpor
- Målning av vissa förrådshus

Övrigt

Föreningen har tecknat ett avtal med Vattenfall om leverans av el för perioden 2023-10-01 till 2024-09-30 ett fast pris om 78 öre/kWh + 0,3 öre/kWh för elcertifikat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen installerade 2006 bergvärme för varmvatten- och värmeproduktion.

Under 2008 installerades en anläggning för enhetsmätning av el.

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

Installation av ny elpanna

Åtgärder efter OVK på gård 1 och 6

Renovering en tvättstuga

Ny luftvärmepump

Byte nycklar och cylindrar till allmänna utrymmen

Trapphusbelysning och nya armaturer vid entrédörrar

Målning träfasader

För de följande 8 åren (2029 – 2036) finns planerat underhåll om totalt ca 11 miljoner. Underhållsplanen uppdateras årligen efter besiktning och åtgärder flyttas i planen efter bedömd återstående livslängd. Dessutom finns det ett behov av investeringar (större underhållsåtgärder) under perioden 2026 – 2030 om ca 27 miljoner och för perioden 2031 – 2036 om ca 18 miljoner.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 5 och 5 medlemmar har lämnat.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 229.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	227	252	398	431	404
Skuldsättning, kr/kvm	7 628	7 537	7 679	7 803	7 706
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 826	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	372	320	207	175	203
Årsavgifter, kr/kvm	1 203	995	996	995	995
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 278	1 044	1 050	1 037	1 100
Nettoomsättning, tkr	17 762	15 702	15 566	15 672	15 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 045	-2 669	162	1 656	796
Soliditet, %	23	24	26	25	24

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 4 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 227 kr/m².

För att möta de ökade räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 11 %.

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	2 173 810	0	-40 887	2 132 923
S:a bundet eget kapital, kr	31 398 743	0	-40 887	31 357 856
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 755 825	-2 668 948	40 887	4 127 764
Årets resultat, kr	-2 668 948	2 668 948	-1 044 683	-1 044 683
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 086 877	0	-1 003 796	3 083 081
S:a eget kapital, kr	35 485 620	0	-1 044 683	34 440 937

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 159 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 199 887 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	4 086 877
Årets resultat, kr	-1 044 683
Reservation till underhållsfond, kr	-1 159 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 199 887
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 083 081

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 083 081
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 762 220	15 697 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	432 793	10 017
Summa Rörelseintäkter		18 195 014	15 707 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 609 402	-13 410 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 426	-279 935
Personalkostnader	Not 6	-337 047	-305 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 378 412	-3 352 226
Summa Rörelsekostnader		-15 599 287	-17 347 685
Rörelseresultat		2 595 727	-1 640 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 288	1 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 650 697	-1 029 724
Summa Finansiella poster		-3 640 409	-1 028 613
Resultat efter finansiella poster		-1 044 683	-2 668 948
Resultat före skatt		-1 044 683	-2 668 948
Årets resultat		-1 044 683	-2 668 948

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 141 526 312 144 904 724

*Summa Materiella anläggningstillgångar***141 526 312 144 904 724**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

141 526 812 144 905 224

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 230 -3 029

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 3 190 020 1 143 398

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 291 129 261 872

*Summa Kortfristiga fordringar***3 486 379 1 402 241**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 1 983 743 25 285

*Summa Kassa och bank***1 983 743 25 285**

Summa Omsättningstillgångar

5 470 122 1 427 526

Summa Tillgångar

146 996 934 146 332 751

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 224 933	29 224 933
Fond för yttre underhåll	2 132 923	2 173 810
Summa Bundet eget kapital	31 357 856	31 398 743

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 127 764	6 755 825
Årets resultat	-1 044 683	-2 668 948
Summa Fritt eget kapital	3 083 082	4 086 877

Summa Eget kapital

34 440 938	35 485 620
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 750 000	64 894 000
Summa Långfristiga skulder		30 750 000	64 894 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	78 079 515	42 635 515
Leverantörsskulder		965 778	330 764
Skatteskulder		29 544	17 224
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	20 312	24 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 710 847	2 944 685
Summa Kortfristiga skulder		81 805 996	45 953 131

Summa Skulder

112 555 996	110 847 131
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

146 996 934	146 332 751
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 595 727	-1 640 334
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 378 412	3 352 226
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 378 412	3 352 226
Erhållen ränta	10 288	1 110
Erlagd ränta	-3 635 972	-748 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 348 455	964 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-37 984	415 127
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	394 140	698 131
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	356 156	1 113 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 704 611	2 078 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-557 150
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-557 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 300 000	-1 600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 300 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	4 004 611	-79 023
Likvida medel vid årets början	1 158 998	1 238 021
Likvida medel vid årets slut	5 163 609	1 158 998

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.

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 95 603 730 kr

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 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-44 203	-28 366
	Administrationskostnader	-81 142	-55 002
	Extern revision	-26 250	-25 000
	Medlemsavgifter	-53 760	-53 760
	Föreningsverksamhet	-46 975	-50 328
	Övriga förvaltningskostnader	-22 096	-67 479
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-274 426	-279 935
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 100	-6 820
	Övriga arvoden	-251 580	-223 700
	Sociala avgifter	-63 282	-54 261
	Övriga personalkostnader	-15 085	-20 505
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-337 047	-305 286
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	832	349
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	99
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 455	662
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 288	1 110
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 648 142	-1 026 998
	Övriga räntekostnader	-2 555	-2 726
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 650 697	-1 029 724

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	174 531 201	173 892 175
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 190 000	11 190 000
	Årets investeringar	0	639 026
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	185 721 201	185 721 201
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 816 477	-37 464 251
	Årets avskrivningar	-3 378 412	-3 352 226
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-44 194 889	-40 816 477
	Utgående redovisat värde	141 526 312	144 904 724
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	Summa	325 716 000	325 716 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	157 400 000	157 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	157 400 000	157 400 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 179 866	1 133 712
	Övriga fordringar	10 154	9 686
	Summa Övriga fordringar	3 190 020	1 143 398
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 129	261 872
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 129	261 872

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	2 624	2 624
	Swedbank	972 109	22 304
	Swedbank	1 009 010	358
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 983 743	25 285

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,46%	2024-03-28
	Swedbank	4,53%	2024-01-28
	Swedbank	3,72%	2024-10-25
	Swedbank	3,48%	2025-11-25
	Swedbank	0,57%	2024-05-24
	Swedbank	4,46%	2024-03-28
	Swedbank	4,46%	2024-03-28
			108 829 515
			1 900 000

Långfristig del	30 750 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	78 079 515
Kortfristig del	78 079 515
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	3,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,46%	2024-03-28
	Swedbank	4,53%	2024-01-28
	Swedbank	3,72%	2024-10-25
	Swedbank	3,48%	2025-11-25
	Swedbank	0,57%	2024-05-24
	Swedbank	4,46%	2024-03-28
	Swedbank	4,46%	2024-03-28
			108 829 515
			1 900 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	78 079 515
Kortfristig del	78 079 515

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	-15 700
	Övriga kortfristiga skulder	20 312	40 643
	<i>Summa Övriga skulder</i>	20 312	24 943
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 429 897	1 442 817
	Upplupna räntekostnader	336 158	321 433
	Övriga upplupna kostnader	944 792	1 180 435
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 710 847	2 944 685

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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spiegeln i Täby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Maria Hanson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-07 kl. 09:49:59



PER ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:26:32



CARINA WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:47:00



ERIK ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:49:16



NILS HENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:28:31



ROLAND EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:21:14



JANETTE EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:50:29



KAROLINE NORDEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:22:33



MARIA HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 19:30:54



TOMAS RANDE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 07:43:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-09 kl. 19:33:08



TOMAS RANDE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 07:44:03

