



HSB - där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING 2019

# ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier.

Avskrivningar görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**Balansräkning** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital i bokföringen.

**Budgeten** är en kvalificerad beräkning av hur stora intäkterna och kostnaderna kommer att bli under nästkommande år. Budgeten används bl a för att bestämma årsavgifternas storlek.

**Förvaltningsberättelsen** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, tilläggsupplysningar och förändring av eget kapital.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen ska reglera inom ett år.

**Långfristiga skulder** är skulder som föreningen ska reglera efter ett år.

**Omsättningstillgångarna** är andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.

**Resultaträkningen** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott eller omvänt ett underskott.

**Ställda pantar** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**Upplupna intäkter** är intäkter, som tillhör räkenskapsåret, vilka föreningen inte erhållit per bokslutsdag.

**Upplupna kostnader** är kostnader, som tillhör räkenskapsåret, vilka föreningen inte reglerat per bokslutsdag.

**Reparationsfonden** är endast en bokföringsmässig post för att jämna ut kostnader mellan åren och skapa en bokföringsmässig reserv.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sidentapeten 1, Spegelvalvet 1 samt Sängstället 1 med tomträtt i Stockholms kommun. Avtalet sträcker sig i 10 år fram till 2025.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	459	32 434
Lokaler/Förråd	60	784
Parkeringar och garageplatser	199	0

Föreningens fastighet är byggd 1957-1958 värdeår 1957.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Fr o m 1/1 2019 har årsavgifterna höjts med 5 %.

#### Genomfört planerat underhåll

Slutfört hissrenovering på Aprikosgatan 23-33.

Målning av fönsterbleck på Aprikosgatan 23-33. Målningen av fönsterblecken kom att genomföras med skylift vilket medförde en väsentligt högre kostnad än vad som budgeterats.

Renovering av gästparkeringen på Aprikosgatan.

Div målningsarbeten i källargångar och garageportar.

W BB

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB****Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
03-2019	Tak	Omläggning Tak.
01-2020	Miljöstugor	Nyanskaffning.
06-2020	Ventilation	Planering av mekanisk ventilation i låghusen.
10-2019	Elbilsaddning	Undersökning av förutsättningar för elbilsaddning.
01-2020	Piskbalkonger	Underhåll av tätskikt och vattenavrinning.
04-2020	Trappor & gångar & murar	Renovering och underhåll.
04-2020	Fasader	Fasadsprickor åtgärdas.
xx-2020	Fönsterbleck	Målning av återstående fönsterbleck.
xx-2020	Ventilation	Tätning av ventilationskanaler och mekanisk ventilation.

**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
03-2019	Kameror	Installation av kameraövervakning i sophus.

**Övriga väsentliga händelser**

Fr o m 2020-01-01 höjs årsavgifterna med 2 % på grund av framtida renoveringsbehov.

Avgiften höjs även med 2 % på garage och p-platser.

Fr o m september 2019 arbetar Mustafa Güler från HSB som teknisk förvaltare 2 dagar i veckan.

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15 Vid stämman deltog 88 medlemmar varav 88 var röstberättigade.

**Styrelse**

Under perioden 2019-01-01-2019-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lars Emell	Ordförande
Karin Andersson	Vice ordförande
Tina Danckwardt	Ledamot
Lina Nilsson Böndergård	Ledamot
Kurt Fischer	Ledamot
Per Engdahl	Ledamot
Marie LiljeWall	Ledamot
Lars-Erik Färlén	Ledamot
Kristina Danielsson	HSB-ledamot
Sven-Inge Gunnarsson	Suppleant
Rolf Borg	Suppleant
Moa Berg	Suppleant
David Svernehem	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Emell, Per Engdahl, Maria Liljehwall, Rolf Borg, Moa Berg och David Svernehem.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

MS 133



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

---

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Emell, Karin Andersson, Kurt Fischer och Tina Danckwardt. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Björn Bentzer	Föreningsvald ordinarie
Ercan Sahin	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Sven-Erik Rosén, Birgitta Dannetun och Thomas Andersson.

### Anställd

Bostadsrättsföreningen har en anställd vicevärd.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-10.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 601 (596) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 36 (39) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

NBB

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	711	678	671	894	671
Totala Intäkter kr/kvm	785	731	723	925	686
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	294	255	225	279	190
Belåning, kr/kvm	2 112	1 878	1 940	2 000	2 076
Räntekänslighet	3%	3%	3%	2%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	429	415	416	507	364
Energikostnader kr/kvm	158	160	157	203	147

**Förklaring av nyckeltal****Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Sparande till framtida underhåll**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

**Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Drift och underhåll**

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

✓ BB

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	26 074	24 285	24 020	30 714	22 785
Resultat efter finansiella poster	5 220	5 121	1 293	3 121	1 584
Soliditet	40%	40%	36%	35%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	26 074 454
Rörelsekostnader	- 20 343 394
Finansiella poster	- 511 000
<b>Årets resultat</b>	<b>5 220 060</b>
Planerat underhåll	+ 2 376 154
Avskrivningar	+ 2 115 170
<b>Årets sparande</b>	<b>9 711 385</b>

Årets sparande per kvm total vta 292

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 230 229	2 542 134	23 832 283	11 011 258	5 121 439
Reservering till fond 2019			1 175 000	-1 175 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 376 154	2 376 154	
Balanserad i ny räkning				5 121 439	-5 121 439
Årets resultat					5 220 060
Belopp vid årets slut	2 230 229	2 542 134	22 631 129	17 333 851	5 220 060

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	16 132 697
Årets resultat	5 220 060
Reservering till underhållsfond	-1 175 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 376 154
Summa till stämmans förfogande	<b>22 553 911</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning **22 553 911**

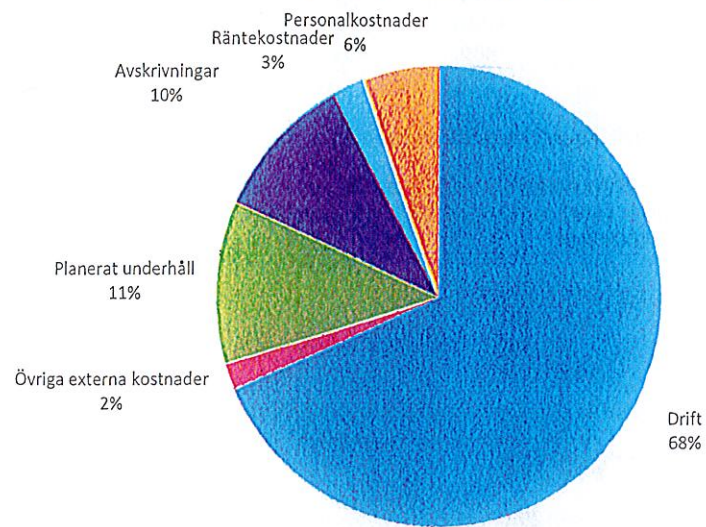
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

NAJR

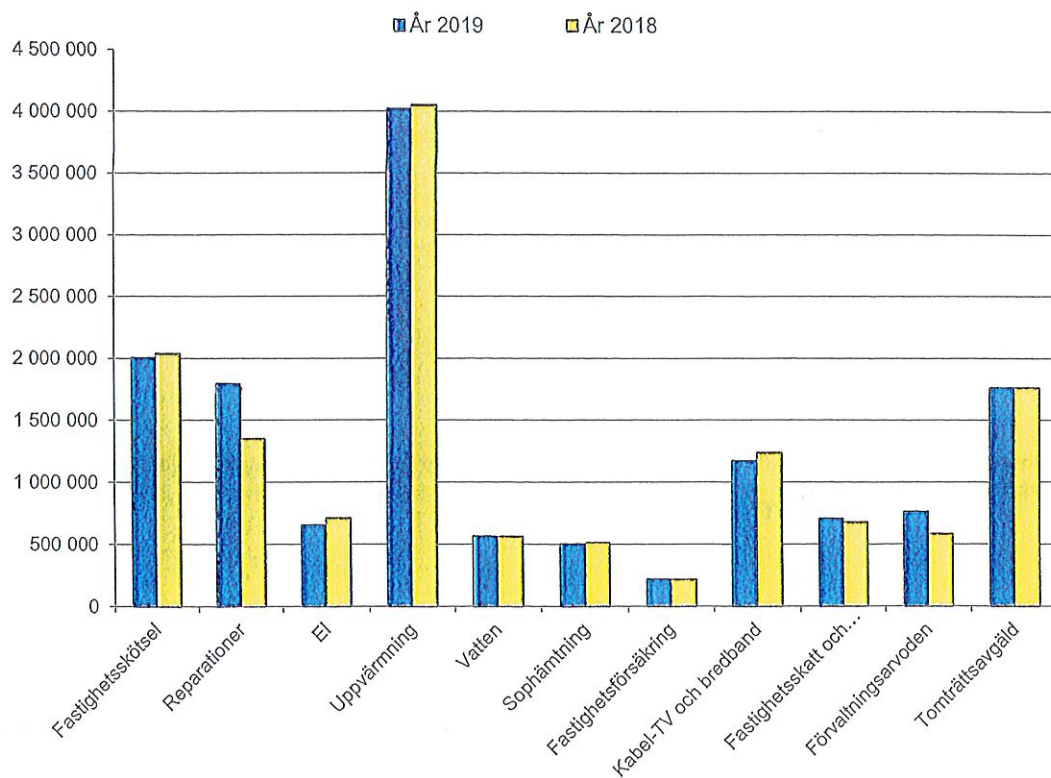


## Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader







Org Nr: 702002-1619

## Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	26 074 454	24 285 282
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-14 258 166	-13 800 524
Övriga externa kostnader	Not 3	-389 059	-374 627
Planerat underhåll		-2 376 154	-996 726
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 164 000	-1 108 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 156 014	-2 338 790
Summa rörelsekostnader		<u>-20 343 394</u>	<u>-18 618 849</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 731 060</b>	<b>5 666 433</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	-8 238	70 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-502 762</u>	<u>-615 251</u>
Summa finansiella poster		-511 000	-544 994
<b>Årets resultat</b>		<b>5 220 060</b>	<b>5 121 439</b>

1/1 P.B.



## Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	Not 7	96 349 933	86 227 431
Inventarier och maskiner	Not 8	0	25 348
Pågående nyanläggningar	Not 9	15 665 675	4 753 797
		<u>112 015 608</u>	<u>91 006 576</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 016 108</u>	<u>91 007 076</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		46 488	22 532
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 483 881	6 692 848
Placeringskonto HSB Stockholm		102 709	102 606
Övriga fordringar	Not 11	601 023	22 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 007 141	1 131 180
		<u>10 241 242</u>	<u>7 971 996</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 500 000	14 100 000
Kassa och bank	Not 14	5 500	5 500
Summa omsättningstillgångar		<u>13 746 742</u>	<u>22 077 496</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>125 762 850</u>	<u>113 084 572</u>

KBB



## Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 230 229	2 230 229
Upplåtelseavgifter	2 542 134	2 542 134
Yttre underhållsfond	22 631 128	23 832 283
	<u>27 403 491</u>	<u>28 604 646</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	17 333 851	11 011 258
Årets resultat	5 220 060	5 121 439
	<u>22 553 912</u>	<u>16 132 697</u>
Summa eget kapital	<u>49 957 403</u>	<u>44 737 343</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 67 884 644	60 140 344
	<u>67 884 644</u>	<u>60 140 344</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 2 255 700	2 255 700
Leverantörsskulder	1 836 913	1 790 419
Skatteskulder	27 679	51 997
Övriga skulder	Not 17 48 084	38 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 3 752 427	4 069 938
	<u>7 920 803</u>	<u>8 206 885</u>
Summa skulder	75 805 447	68 347 229
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>125 762 850</b></u>	<u><b>113 084 572</b></u>

MKBB



Org Nr: 702002-1619

**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	5 220 060	5 121 439
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 156 014	2 338 790
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 376 075</u>	<u>7 460 229</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-478 111	50 629
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-286 083	871 005
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 611 881</u>	<u>8 381 862</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-23 165 046	-4 753 797
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-23 165 046</u>	<u>-4 753 797</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	7 744 300	-2 053 956
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 744 300</u>	<u>-2 053 956</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 808 865</b>	<b>1 574 109</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>20 900 954</b>	<b>19 326 845</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 092 089</b>	<b>20 900 954</b>

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

NB



## Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### 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 1,4 % av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 30% på anskaffningskostnaden.

### 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 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

ABBB



Org Nr: 702002-1619

## Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	23 074 824	21 975 668
	Årsavgifter el	0	500
	Hyror	1 188 182	1 018 061
	Bredband	1 147 164	1 145 636
	Övriga intäkter	711 578	172 711
	Bruttoomsättning	<u>26 121 748</u>	<u>24 312 576</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-47 262	-27 129
	Hyresförluster	-32	-165
		<u>26 074 454</u>	<u>24 285 282</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 005 801	2 038 383
	Reparationer	1 796 842	1 349 644
	El	654 358	710 554
	Uppvärmning	4 022 810	4 049 475
	Vatten	564 767	562 655
	Sophämtning	501 323	513 256
	Fastighetsförsäkring	219 246	214 315
	Kabel-TV och bredband	1 171 469	1 237 409
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	708 033	676 532
	Förvaltningsarvoden	763 703	583 107
	Tomträttsavgäld	1 761 300	1 761 300
	Övriga driftkostnader	88 513	103 894
		<u>14 258 166</u>	<u>13 800 524</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Hyror och arrenden	38 004	13 425
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	105 725	144 387
	Administrationskostnader	121 731	103 652
	Extern revision	34 000	34 000
	Konsultkostnader	24 806	13 875
	Medlemsavgifter	64 793	65 288
		<u>389 059</u>	<u>374 627</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	459 000	400 000
	Revisionsarvode	17 000	16 000
	Övriga arvoden	9 000	28 600
	Löner och övriga ersättningar	400 503	404 194
	Sociala avgifter	235 021	208 659
	Pensionskostnader och förpliktelser	18 133	18 717
	Övriga personalkostnader	25 344	32 012
		<u>1 164 000</u>	<u>1 108 182</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 854	2 485
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	103	103
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-13 970	66 999
	Övriga ränteintäkter	776	671
		<u>-8 238</u>	<u>70 257</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	502 638	615 222
	Övriga räntekostnader	124	29
		<u>502 762</u>	<u>615 251</u>

ASB



## Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7</b>		
<b>Byggnad</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	138 589 840	138 589 840
Årets investeringar, hissar	12 253 168	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 843 008</b>	<b>138 589 840</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-52 362 408	-50 043 343
Årets avskrivningar	-2 130 666	-2 319 065
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 493 075</b>	<b>-52 362 408</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>96 349 933</b>	<b>86 227 431</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	274 000 000	240 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 397 000	3 344 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	162 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 202 000	2 941 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>475 599 000</b>	<b>408 285 000</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Inventarier och maskiner</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	886 752	886 752
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>886 752</b>	<b>886 752</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-861 404	-841 679
Årets avskrivningar	-25 348	-19 725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-886 752</b>	<b>-861 404</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>25 348</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 753 797	0
Årets investeringar	23 165 046	4 753 797
Omklassificering till byggnad	-12 253 168	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 665 675</b>	<b>4 753 797</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11</b>		
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	38 098	22 829
Övriga fordringar	562 925	0
<b>601 023</b>	<b>601 023</b>	<b>22 829</b>
<b>Not 12</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 004 847	1 124 609
Upplupna intäkter	2 294	6 571
<b>1 007 141</b>	<b>1 007 141</b>	<b>1 131 180</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

ÅKBB







HSB Bostadsrättsföreningen Mirabellen

Noter

Stockholm, den


1/4-2020

2019-12-31

2018-12-31

  
Karin Margareta Andersson

  
Kristina Danielsson

  
Kurt Fischer

  
Lars Bertil Emell

  
Lars-Erik Färlén

  
Lina Böndergård

  
Maria Liljewall


  
Sven-Inge Gunnarsson, tjänstgörande suppleant

  
Tina Danckwardt

Vår revisionsberättelse har 20-04-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Björn Bentzer

Av föreningen vald revisor

  
Joakim Hall

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

NA BB

## 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 Brf Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

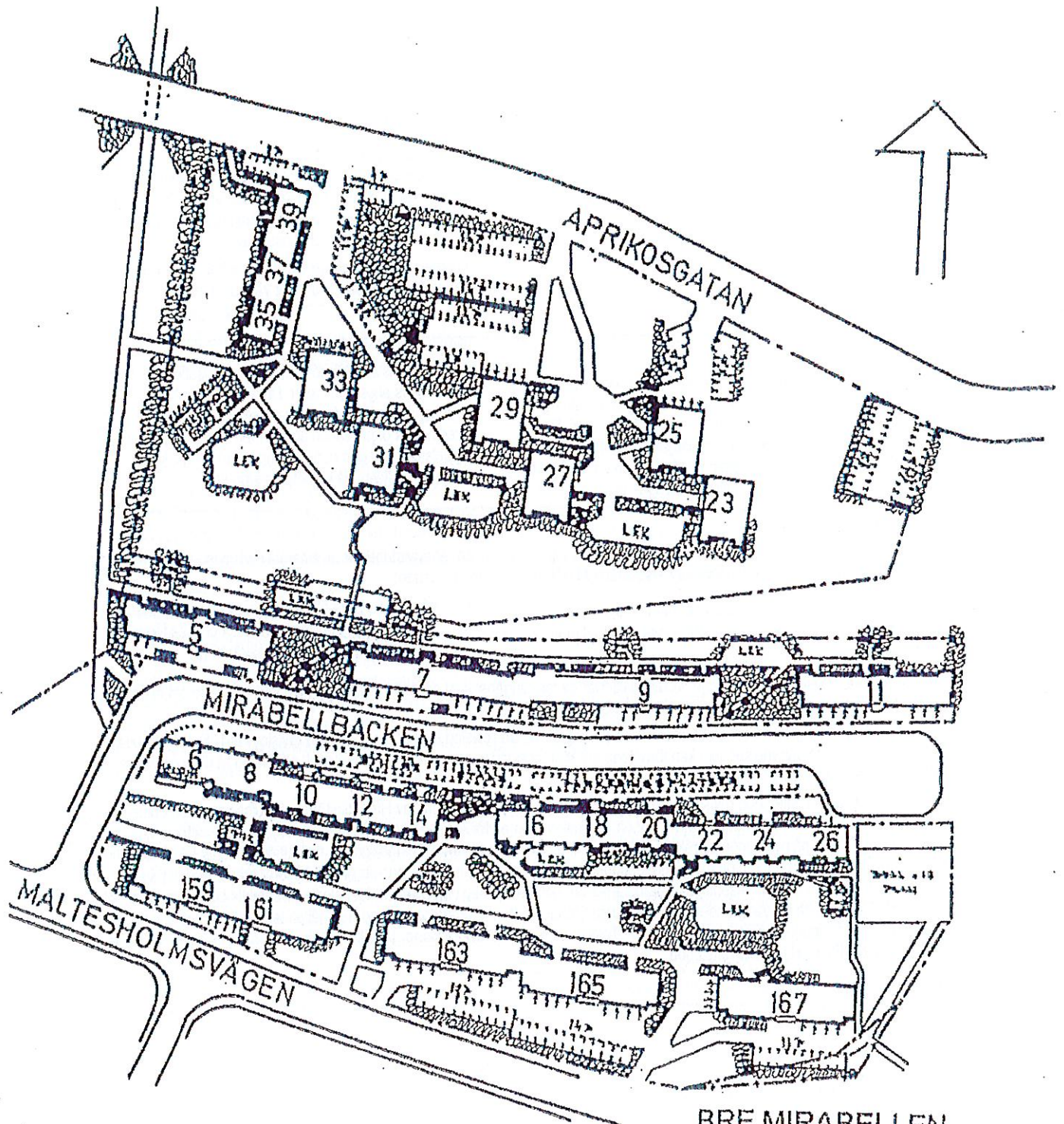
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

Stockholm den 14/4-2020

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Bentzer  
Av föreningen vald revisor



BRF MIRABELLEN  
ÖVERSIKTSPLAN

