



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Spiralen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702002-0892

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Org.nr: 702002-0892

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTS- FÖRENING SPIRALEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari–den 31 december 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Gällande stadgar – i huvudsak överensstämmande med HSB:s normalstadgar 2011, version 5 – antogs vid ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2018 och registrerades den 26 september 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen är frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt vid uthyrning (upplåtelse) av lokaler.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ankaret 30.

På fastigheten finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostäder upplåtna med bostadsrätt	73	5 098
Lokaler upplåtna med bostadsrätt	9	2 440
Lokaler/förråd upplåtna med hyresrätt	17	924
Parkerings- och garageplatser	104	2 474 ¹

Av garageplatserna är omkring hälften uthyrda till medlemmar i föreningen och övriga till externa hyresgäster.

Husen på föreningens fastighet var inflyttningsklara år 1959. Fastighetens taxeringsvärde är 264 miljoner kr, varav byggnadsvärde 91 miljoner kr och markvärde 173 miljoner kr. Värdeår är 1959.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Kompletterande styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG Europe Ltd. Fastigheten är även allframtidförsäkrad för brand genom Brandkontoret (försäkringsbelopp 410 000 kr).

¹ Avser garageplatserna (101 st, alla under mark).

Skulder till kreditinstitut

Föreningens lån hos kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 32 200 000 kr. Avtalade amorteringar uppgick vid räkenskapsårets utgång till 600 000 kr/år, ungefär motsvarande de årliga avskrivningarna. Beloppet har år 2021 höjts till 800 000 kr/år för att även fortsättningsvis motsvara de årliga avskrivningarna. Lånen löpte på bokslutsdagen med ränta enligt följande.

4 550 000 kr	1,02 %	Rörlig; ränteändring var tredje månad
5 000 000 kr	0,59 %	Rörlig; ränteändring var tredje månad
13 575 000 kr	0,64 %	Fast; nästa ränteändringsdag 2021-09-01
9 075 000 kr	0,71 %	Fast; nästa ränteändringsdag 2023-07-30

I samband med omsättning av lånen på 4 550 000 kr och 5 000 000 kr i mars 2021 har gjorts en engångsamortering på 1 000 000 kr. Lånen har därefter slagits samman till ett lån på 8 550 000 kr med rörlig ränta (STIBOR + 0,35 %) och ränteändring var tredje månad.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen sköts av HSB Stockholm. Vidare har föreningen avtal med HSB Stockholm om förvaltning av fastighetslån (kontinuerlig lånebevakning och ränteförhandling m.m.). Avtalet om ekonomisk förvaltning omfattar, förutom löpande ekonomisk administration, bl.a. upprättande av förslag till årsbudget, upprättande och årlig uppdatering av femårsprognos avseende intäkter och kostnader samt upprättande av årsredovisning med kassaflödesanalys. Avtalet om administrativ förvaltning omfattar bl.a. förvaltarrådgivning, underhållsbesiktning samt administration och uppdatering av digital underhållsplan.

Fastighetsskötseln inklusive snöröjning av markytor sköts av InterBranch AB. Snöskottning av taken sköts av Thures Plåt AB.

Trappstädning och inre renhållning sköts av Luna Städservice.

Skötsel och reparation av föreningens hissar ombesörjs av S:t Eriks Hiss AB.

Systematiskt brandskyddsarbete bedrivs i samarbete med Protektia Brandskydd AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret, m.m.**Årsavgifter och hyror**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen har i samband med fastställande av budgeten för år 2021 beslutat att från och med den 1 januari 2021 höja avgifterna med två (2) procent.

Hyrorna för hyreslokaler och garageplatser har varit oförändrade bortsett från indexjusteringar avseende vissa hyreslokaler.

Utfört och planerat underhåll

Den under år 2019 upphandlade renoveringen av bärande pelare m.m. i garagen påbörjades den 1 april 2020 och var, som planerat, slutförd till nyårshelgen 2020-2021. Arbetet har, förutom renovering av de bärande pelarna, omfattat bl.a. lagning av sprickor och s.k. bompartier i golvet i stora garaget, nedre, byte av golvbrunnar i stora garaget, övre och nedre, byte av dagvattenledningarna samt installation av en ny oljeavskiljare under golv i stora garaget, nedre. Som led i återställningen efter övriga arbeten har bl.a. utförts ny beläggning av golven med polyuretan samt målning av väggar och pelare i alla tre garagelokalerna. I stora garaget, nedre, har även taket målats medan taken i stora garaget, övre, och i lilla garaget i stället har tvättats. Målningsarbetena, som fanns med i underhållsplanen för utförande under året, och den nya golvbeläggningen, som var planerad att utföras år 2023, kunde genom samordningen med övriga arbeten i garagen erhållas för ett lägre pris än beräknat i underhållsplanen.

n

Ventilationen av kontorslokalen på entréplanet i huset Fleminggatan 56 har förbättrats med anledning av brister som framkom vid OVK-besiktning år 2019. Ny OVK-besiktning har därefter utförts utan anmärkning.

Utöver de nyss nämnda arbetena med målning och ny golvbeläggning i garaget har inte utförts andra arbeten enligt underhållsplanen än årligen återkommande åtgärder för mindre belopp (oljning av trätappor m.m. på gården samt slamsugning av dagvattenbrunnarna på gården). Ett planerat byte av styr- och reglerenheter för kvarvarande äldre frånluftsfläktar har flyttats framåt i tiden för att samordnas med planerat byte av fläktarna år 2023.

Under år 2021 kommer att utföras OVK-besiktning av alla bostadslägenheter i föreningens hus samt spolning av avloppen (huvudstammar och stickledningar m.m.) i båda husen.

Renovering av hissarna (byte av hisslinor, hissmaskiner och styrsystem samt byte eller ombyggnad av hisskorgarna) är planerad att utföras år 2024. Entreprenadsumman kan enligt bedömning av sakkunnig beräknas till omkring 2,5 miljoner kr.

Arbete med åtgärdande av läckage från den övre gården öster om huset vid Alströmergatan pågår fortfarande.

Några andra större underhållsåtgärder är inte planerade att utföras under de närmaste fem åren.

En sammanställning av planerade samt tidigare genomförda större underhållsåtgärder redovisas nedan.

Framtida större underhållsåtgärder

<i>Tidpunkt</i>	<i>Åtgärd</i>
2024	Renovering av hissar

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder

<i>Tidpunkt</i>	<i>Åtgärd</i>
2009	Ombyggnad av elsystemet (nya elstammar m.m.)
2010	Renovering av taket över Lundagrossistens lokal och ny plantering på taket (gården mot Ankaret 28)
2010	Omdragning och förläggning inomhus av dag- och spillvattenledning mellan Alströmergatan 21 och 23
2012	Renovering/byte av fönster och fönsterdörrar
2013–2014	Stambyte och renovering av badrum/wc-rum
2016	Omläggning av taken
2016	Ny tvättstuga
2018	Ombyggnad av ventilationen i del av Musikerförbundets lokal (lgh 47) och i kontorslokalen på plan 1 i huset vid Fleminggatan (lokal 9003)
2020	Renovering av bärande pelare m.m. i garagen

Övriga väsentliga händelser

Installation av laddningspunkter för elbilar/laddningshybrider har handlats upp och avtal har efter räkenskapsårets utgång träffats med EezyChrgng AB om installation av åtta laddningspunkter och förberedande ledningsdragning m.m. för ytterligare fem laddningspunkter. Kostnaden för installationen beräknas, beroende på beviljat bidrag enligt förordningen (2019:525) om statligt stöd för installation av laddningspunkter för elfordon, komma att uppgå till drygt 80 000 kr inklusive mervärdesskatt. Den kostnaden och kostnaden för förbrukad el kommer att tas ut av dem som hyr laddningsplatserna genom en höjd hyra för dessa platser jämfört med hyran för garageplatser utan

laddningsmöjlighet. Garageplatser med laddningsmöjlighet kommer på grund av villkoren för det statliga stödet endast att hyras ut till medlemmar i föreningen.

Den av föreningsstämman år 2018 väckta och senare av styrelsen bordlagda frågan om installation av solceller på taken kommer, sedan garageentreprenaden nu har färdigställts, att tas upp till fortsatt handläggning.

Ekonomisk översikt och riskbedömning

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 388 433 kr.

Intäkterna för garageplatser och hyreslokaler har blivit ca 270 000 kr bättre än beräknat.

Kostnaderna för löpande underhåll (reparationer) har varit avsevärt lägre än åren 2018 och 2019, då projektet för utveckling av gården mellan husen genomfördes. De har också varit betydligt lägre än åren närmast före gårdsprojektet. Vidare har kostnaderna för el och värme varit ca 70 000 kr lägre än år 2019 och kostnaderna för fastighetsskötsel och lokalvård har varit ca 50 000 kr lägre.

Räntekostnaderna har ökat med drygt 30 000 kr på grund av de nya lån som tagits upp för finansiering av garageprojektet.

Bokslutet innehåller inte några kostnader för planerat underhåll under året. Mindre utgifter för årligen återkommande planerat underhåll redovisas i stället som löpande underhåll. Ett planerat byte av styr- och reglerenheter för ett antal frånluftsfläktar har, som tidigare nämnts, flyttats framåt i underhållsplanen för samordning med byte av fläktarna år 2023. Och de planerade målningsarbeten som har utförts som ett led i återställningen efter övriga arbeten i garaget kommer att skrivas av som en del av den investeringen.

Styrelsen har således inte under räkenskapsåret haft anledning att ta i anspråk (lyfta av) några medel från fonden för yttre underhåll.

De samlade utgifterna under året för garagerenoveringen har uppgått till ca 8,8 miljoner kr. Före räkenskapsårets början har för utredning, projektering och upphandling betalats knappt 550 000 kr. Efter räkenskapsårets utgång har betalats ytterligare ca 400 000 kr. Projektet har till större delen finansierats genom lån i bank på 9 miljoner kr (efter den återbetalning av 1 miljon kr som skett efter projektets slutförande, se ovan under *Skulder till kreditinstitut*). Återstående betalningar har erlagts av egna likvida medel. Hyresförlusterna på grund av att garaget har varit stängt under nio månader - ca 1,1 miljoner kr - har burits av föreningen.

Likvida medel på avräkningskonto hos HSB uppgick på bokslutsdagen till knappt 4,5 miljoner kr. Vidare fanns 2 miljoner kr på placeringskonto hos HSB med tre månaders bindningstid.

Amorteringar på befintliga lån har under året gjorts med 675 000 kr, ungefär motsvarande årets avskrivningar.

Vilka åtgärder som kommer att krävas för att komma till rätta med läckagen från den övre gården till underliggande lokaler är fortfarande osäkert. Arbetet bedöms dock tills vidare kunna delas upp över flera år och betalas av egna likvida medel.

I den kassaflödesprognos för åren 2021-2025 som har upprättats med hjälp av HSB Ekonomi har antagits att avgifterna kommer att höjas med två procent per år samt att amorteringar på föreningens lån liksom hittills kommer att göras med belopp motsvarande de årliga avskrivningarna. Utgifterna för planerat underhåll har beräknats i enlighet med underhållsplanen. Övriga utbetalningar (för driftskostnader, räntor och fastighetsskatt) har beräknats i enlighet med HSB:s generella antaganden. Med angivna utgångspunkter för bedömningen beräknas föreningen komma att ha en fortsatt god likviditet, som bl.a. ger möjlighet att betala den planerade renoveringen av hissarna år 2024 utan upptagande av nya lån. Vidare beräknas sparandet under alla de aktuella åren komma att ligga på en tillfredsställande

✓

nivå med hänsyn till kommande större renoveringar och annat planerat underhåll (drygt 200 kr/kvm). Behållna likvida medel vid utgången av år 2025 beräknas komma att uppgå till omkring 3 miljoner kr.

Belåningen av föreningens fastighet motsvarade på bokslutsdagen drygt 12 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten har vid årets underhållssyn bedömts vara väl underhållen.

Enligt styrelsens bedömning står föreningen inte för närvarande inför några synbara ekonomiska risker.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. Vid stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar, varav en genom ombud.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Lars Henriksson	Ordförande
Markus Janis	Vice ordförande
Bo Janfalk	Sekreterare och webbandsvarig
Mikael Gröning	Ekonomiansvarig och garageansvarig
Sten Lundqvist	Fastighetsansvarig
Gertrud Rosenlund	Mark- och miljöansvarig
Milenko Todorovic	Ledamot utsedd av HSB
Mats Pettersson	Suppleant
Björn Johansson	Suppleant

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Lars Henriksson, Markus Janis och Sten Lundqvist samt Mats Pettersson och Björn Johansson.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda möten.

Firmatecknare

Föreningens firma har efter föreningsstämman tecknats av Lars Henriksson, Mikael Gröning, Sten Lundqvist och Gertrud Rosenlund, två i förening.

Revisorer

Christer Jansson	Föreningsvald ordinarie
Richard Deogun	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter till HSB:s distriktsstämma

Markus Janis och Gertrud Rosenlund.

Valberedning

Till valberedning utsågs vid stämman Annika Alm-Ekman, ordförande, samt Martin Wegeland och Monica Knutson.

Underhållsplan

Underhållsplan för periodiskt underhåll är upprättad och uppdateras löpande i samband med den underhållssyn som görs varje år. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om avsättning till och avlyft från underhållsfonden.

Årets underhållssyn gjordes den 21 september.

v20

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det underhåll som behövs för att hålla fastigheten och byggnaderna på denna i gott skick.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret 110 medlemmar, inräknat HSB Stockholm som enligt stadgarna ska vara medlem i föreningen. Under året har nio överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 181	6 308	5 961	6 089	6 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	388	749	597	795	890
Årsavgifter, kr/kvm	433	433	433	433	433
Totala intäkter, kr/kvm	614	747	704	720	719
Drift och underhåll, kr/kvm	454	550	527	510	481
Energikostnader, kr/kvm	120	128	120	121	132
Sparande, kr/kvm	133	174	152	177	196
Belåning, kr/kvm	3 805	2 703	2 783	2 860	2 948
Räntekänslighet, %	10	7	7	7	8
Soliditet, %	22	27	25	24	21

Förklaringar till nyckeltalen

Årsavgift: Anger hur stor den genomsnittliga årsavgiften är för bostäder och lokaler upplåtna med bostadsrätt. Avgiften är beräknad exklusive separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). För att räkna ut årsavgiften för en enskild bostadsrätt får man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter: Anger föreningens totala intäkter under räkenskapsåret fördelat per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage.

Drift och underhåll: Anger rörelsekostnaderna under räkenskapsåret exklusive planerat underhåll och avskrivningar fördelat per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage.

Energikostnader: Kostnader för el, värme och vatten under räkenskapsåret fördelat per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage.

Sparande: Alla delar av föreningens fastighet (stammar, fönster, tak etc.) åldras och slits varje år. Det måste därför finnas ett sparande till framtida underhåll och byte av dessa delar. Nyckeltalet sparande anger hur stort överskott föreningen varje år får till detta sparande beräknat per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage. Sparandet går till olika saker varje år (investeringar, amorteringar eller sparande på bankkonto eller motsvarande). På lång sikt går pengarna till det planerade underhåll och de investeringar som behövs, antingen genom att föreningen har sparade pengar för detta ändamål eller genom att föreningens lån har betalats av (amortrats) så att det finns utrymme för nya lån.

110

Belåning: Belåningen vid utgången av varje räkenskapsår fördelad per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage. Nyckeltalet avser att visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden som belöper på en viss bostadsrätt får man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet: Anger med hur många procent avgiften för bostäder och lokaler upplåtna med bostadsrätt behöver höjas om räntan på lånen stiger med en procent för att behålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Soliditet: Föreningens egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 466 310	1 413 455	2 554 430	3 084 726	749 412
Balanserat i ny räkning				749 412	-749 412
Reservering till fond 2020			440 000	-440 000	
Avlyft från fond 2020			0	0	
Årets resultat					388 433
Belopp vid årets slut	1 466 310	1 413 455	2 994 430	3 394 138	388 433

Förslag till disposition av årets resultat

Reservering till och avlyft från fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar (§ 27) göras av styrelsen i enlighet med underhållsplanen. Det över- eller underskott som efter styrelsens disposition kan uppstå på föreningens verksamhet ska enligt § 29 i stadgarna balanseras i ny räkning.

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 834 138
Årets resultat	388 433
Reservering till underhållsfond	- 440 000
Avlyft från underhållsfond	0
	<u>3 782 571</u>

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	3 782 571
-------------------------	-----------

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

mp

**HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 180 741	6 307 760
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 473 077	-4 185 801
Övriga externa kostnader	Not 3	-236 357	-269 901
Planerat underhåll		0	-61 523
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-210 374	-200 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-659 495	-659 495
Summa rörelsekostnader		-4 579 303	-5 377 247
Rörelseresultat		601 438	930 513
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 028	11 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-225 033	-192 716
Summa finansiella poster		-213 005	-181 101
Årets resultat		388 433	749 412

v3

**HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 28 093 728 28 753 223

Pågående nyanläggningar

Not 8 9 324 269 543 456

37 417 997 29 296 679*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

37 418 497 29 297 179**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

13 499 110 138

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 445 847 2 461 519

Placeringskonto HSB Stockholm

307 306

Övriga fordringar

Not 10 556 329 29 503

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 238 044 123 237

5 254 025 2 724 703

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 000 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

7 254 025 4 724 703**Summa tillgångar**

44 672 522 34 021 882

vjo

**HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 466 310	1 466 310
Upplåtelseavgifter	1 413 455	1 413 455
Yttre underhållsfond	2 994 430	2 554 430
	<u>5 874 195</u>	<u>5 434 195</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 394 138	3 084 726
Årets resultat	388 433	749 412
	<u>3 782 571</u>	<u>3 834 138</u>
Summa eget kapital	<u>9 656 766</u>	<u>9 268 333</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>8 575 000</u>	<u>22 225 000</u>
	8 575 000	22 225 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 23 625 000	650 000
Leverantörsskulder	1 703 926	456 876
Skatteskulder	359 835	204 957
Fond för inre underhåll	122 903	130 998
Övriga skulder	Not 15 2 000	155 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>627 092</u>	<u>929 976</u>
	26 440 756	2 528 549
Summa skulder	35 015 756	24 753 549
Summa eget kapital och skulder	<u>44 672 522</u>	<u>34 021 882</u>

v.p.

**HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	388 433	749 412
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	659 495	659 495
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 047 928	1 408 907
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-544 994	70 010
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	937 207	128 310
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 440 141	1 607 226
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 780 813	-327 713
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 780 813	-327 713
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 325 000	-675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 325 000	-675 000
Årets kassaflöde	1 984 328	604 513
Likvida medel vid årets början	4 461 825	3 857 312
Likvida medel vid årets slut	6 446 153	4 461 825

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

Np



HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

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.

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 1,8% av anskaffningsvärdet.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

ny

**HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 263 120	3 263 120
	Hyrer	1 859 189	2 928 629
	Bredband	109 500	109 500
	Övriga intäkter	40 991	33 430
	Bruttoomsättning	5 272 800	6 334 679
	Avgifts- och hyresbortfall	-92 024	-26 919
	Hyresförluster	-35	0
		5 180 741	6 307 760
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	279 171	329 979
	Reparationer	678 344	1 237 186
	El	131 473	156 647
	Uppvärmning	775 525	817 994
	Vatten	111 052	106 136
	Sophämtning	174 280	168 723
	Fastighetsförsäkring	97 272	99 700
	Kabel-TV och bredband	187 456	197 611
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	784 317	780 521
	Förvaltningsarvoden	210 741	261 032
	Övriga driftkostnader	43 446	30 272
		3 473 077	4 185 801
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	61 534	57 474
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 577	16 086
	Administrationskostnader	103 685	153 905
	Extern revision	13 991	13 867
	Medlemsavgifter	28 570	28 570
		236 357	269 901
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	159 896	158 339
	Revisionsarvode	5 580	5 460
	Övriga arvoden	7 812	0
	Sociala avgifter	37 086	36 728
		210 374	200 527
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 723	623
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 975	10 877
	Övriga ränteintäkter	329	114
		12 028	11 615
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	224 497	191 105
	Övriga räntekostnader	536	1 611
		225 033	192 716

✓

**HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 918 712	36 918 712
Anskaffningsvärde mark	1 320 000	1 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 238 712	38 238 712
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 485 489	-8 825 994
Årets avskrivningar	-659 495	-659 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 144 984	-9 485 489
Utgående bokfört värde	28 093 728	28 753 223
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	139 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000 000	34 000 000
Summa taxeringsvärde	264 000 000	264 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	543 456	215 743
Årets investeringar	8 780 813	327 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 324 269	543 456
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	28 259	28 440
Momsfordran	528 070	0
Övriga fordringar	0	1 063
	556 329	29 503
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	237 119	122 287
Upplupna intäkter	925	950
	238 044	123 237

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

VP

**HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	421918	0,59%	2021-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	441314	0,71%	2023-07-30	9 075 000	500 000
Stadshypotek AB	447555	1,02%	2021-03-02	4 550 000	0
Stadshypotek AB	447556	0,64%	2021-09-01	13 575 000	100 000
				32 200 000	600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 575 000

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 32 800 000 25 500 875

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	23 625 000	650 000
	23 625 000	650 000

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	0	154 864
Övriga kortfristiga skulder	2 000	878
	2 000	155 742

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 430	25 690
Förutbetalda hyror och avgifter	535 910	506 246
Övriga upplupna kostnader	76 752	398 040
	627 092	929 976

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

no



HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 28/4 2021


Bo Janfalk


Gertrud Rosenlund


Lars Henriksson

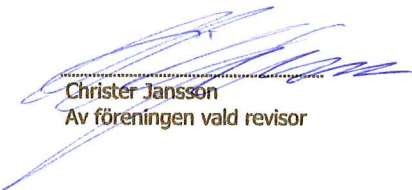

Markus Janis


Mikael Gröning


Milenko Todrovic


Sten Lundqvist

Vår revisionsberättelse har 12-5-21 lämnats beträffande denna årsredovisning


Christer Jansson
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spiralen i Stockholm, org.nr. 702002-0892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spiralen i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spiralen i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

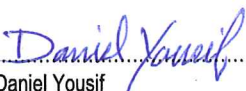
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

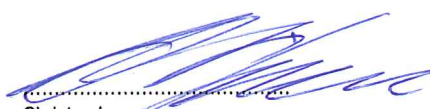
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Stockholm den 21 5 2021


Daniel Yousif

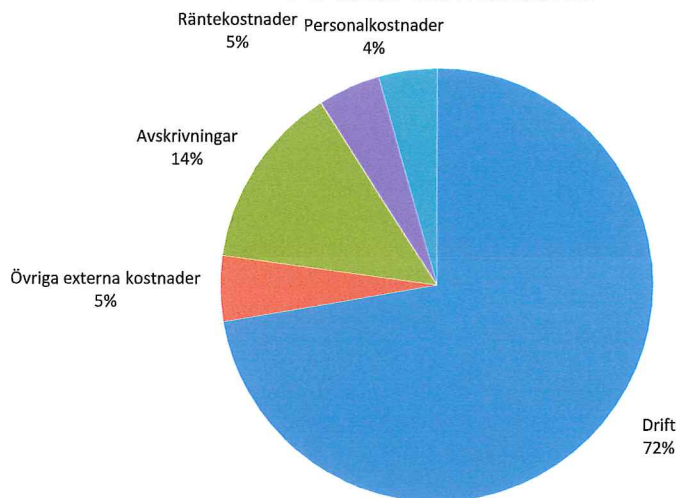
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Christer Jansson
Av föreningen vald revisor

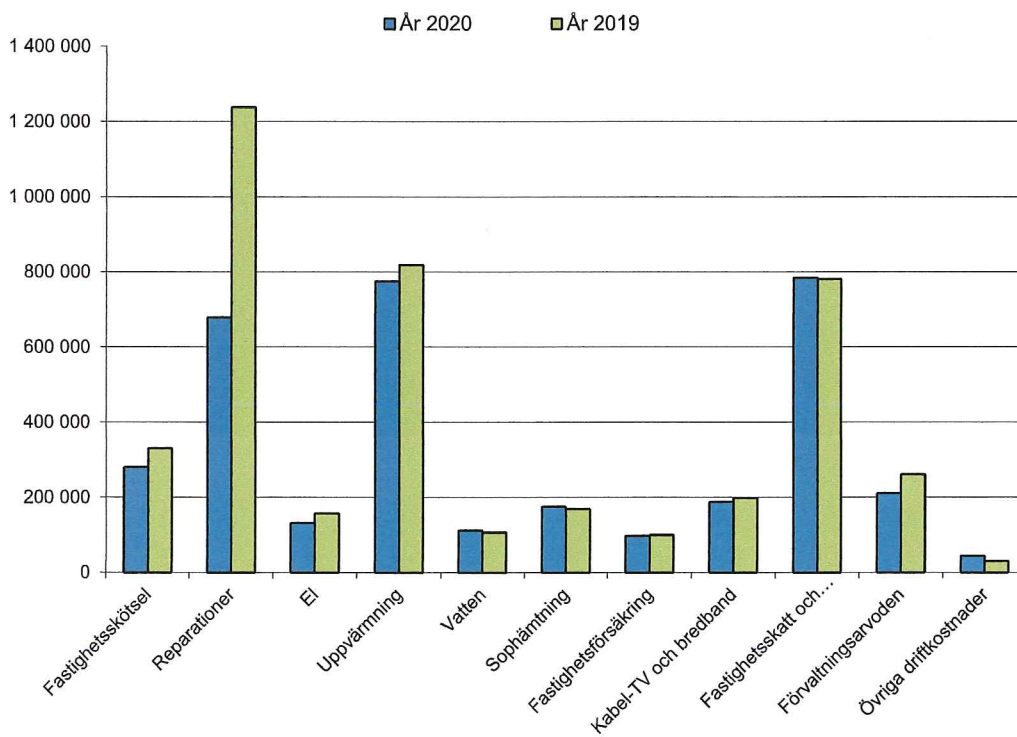


HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor