



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Spanjoren

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: 769620-9688

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm

Org.nr: 769620-9688

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769620-9688 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2010. Fastigheten Spanjoren 1 förvärvades 1952-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spanjoren 1		1952

Totalt 1 objekt

I Stockholm kommun. Fastigheten Stockholm Spanjoren 1 upplåts av Stockholm Kommun/Exploateringskontoret med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2031. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	0
30	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	78
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3107
8	lägenheter (hyresrätt)	495
Totalt 95 objekt		3680

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 18 st 2 rok, 27 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
STHLM SPANJOREN	G:A	1	28 / 100	TVÄTTSTUGA

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Karlsson	Ordförande	2018-06-15	
Bengt Persson	Ledamot	2016-06-28	
Katarina Ejergård	Ledamot	2014-05-15	
Helena Olofsson Heshmat Pasand	Ledamot	2021-06-25	
Johan Mattias Järvinen	Ledamot	2020-07-06	
Stefan Swedin	Ledamot	2018-06-15	
Tine Alavi-Nakhjavani	Ledamot	2019-06-17	2021-06-25
Robin Taubert	Ledamot	2020-07-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Svedin, Peter Karlsson och Mattias Järvinen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Katarina Ejergård, Peter Karlsson, Mattias Järvinen, Stefan Swedin.

Firman tecknas enligt ovan.

Revisorer har varit: Gunnar Augustsson med Jenny Kristina Mähler Uniyal som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Maria Nordenstedt (sammankallande) och Stefan Uddholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% den 1 april 2021.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-16 .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Nya entréportar
2014	Spolning stammar
2015	Nya fönster och balkongdörrar
2017	Uppgradering centralventilation
2020	Färdigställande av 4 nya lägenheter
2021	Asfaltering p-platser
2021	Spolning stammar
2022	Nya snörasskydd

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

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

Årtal	Ändamål
2022	Isolering vindar
2022	Ombyggnation innergård
2022	Elöversyn
2023	Utbyte undercentraler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	106	99	118	108	94
Skuldsättning, kr/kvm	3 285	3 285	3 999	4 286	5 271
Räntekänslighet, %	5	5	7	7	10
Energikostnad, kr/kvm	249	224	221	229	222
Driftskostnad, kr/kvm	804	776	722	700	709
Årsavgifter, kr/kvm	780	759	756	684	624
Totala intäkter, kr/kvm	940	913	893	851	855
Nettoomsättning, tkr	3 537	3 435	3 350	3 191	3 218
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 303	-1 665	-1 152	-1 293	-1 697
Soliditet, %	77	78	75	73	69

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	49 907 080	0	0	49 907 080
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 153 203	0	0	8 153 203
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 310 165	0	191 650	1 501 815
S:a bundet eget kapital, kr	59 370 448	0	191 650	59 562 098
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 281 685	-12 946 335	-191 650	-13 137 985
Årets resultat, kr	-1 664 650	1 664 650	-1 303 286	-1 303 286
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 946 335	-11 281 685	-1 494 936	-14 441 271
S:a eget kapital, kr	46 424 113	-11 281 685	-1 303 286	45 120 827

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 samt ianspråktagande skett med 86 350.

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	-12 946 335
Årets resultat, kr	-1 303 286
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 350
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 441 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 441 271

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 537 424	3 435 173
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 873 371	-2 665 886
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 729	-156 637
Planerat underhåll		-86 350	-421 490
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-103 520	-104 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 617 738	-1 617 738
Summa rörelsekostnader		-4 737 709	-4 966 585
Rörelseresultat		-1 200 286	-1 531 412
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 998	9 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-111 998	-142 655
Summa finansiella poster		-103 001	-133 238
Årets resultat		-1 303 286	-1 664 650

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	53 040 148	54 657 886
		<u>53 040 148</u>	<u>54 657 886</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 040 648</u>	<u>54 658 386</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		300	1 191
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 628 523	1 099 912
Placeringskonto HSB Stockholm		2 002 338	1 001 469
Övriga fordringar	Not 9	982	775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	192 211	192 518
		<u>3 824 354</u>	<u>2 295 865</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	2 500 000
Kassa och bank	Not 12	22 072	22 637
Summa omsättningstillgångar		<u>5 346 427</u>	<u>4 818 501</u>
Summa tillgångar		<u>58 387 075</u>	<u>59 476 887</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	49 907 080	49 907 080
Upplåtelseavgifter	8 153 203	8 153 203
Yttre underhållsfond	<u>1 501 815</u>	<u>1 310 165</u>
	59 562 098	59 370 448
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 137 985	-11 281 685
Årets resultat	<u>-1 303 286</u>	<u>-1 664 650</u>
	-14 441 271	-12 946 335
Summa eget kapital	<u>45 120 827</u>	<u>46 424 113</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>6 000 000</u>	<u>0</u>
	6 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 393 718	12 393 718
Leverantörsskulder	191 123	169 970
Skatteskulder	11 076	9 436
Övriga skulder	Not 15 31 059	30 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>639 271</u>	<u>449 465</u>
	7 266 247	13 052 774
Summa skulder	13 266 247	13 052 774
Summa eget kapital och skulder	<u>58 387 075</u>	<u>59 476 887</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 303 286	-1 664 650
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 617 738	1 617 738
Kassaflöde från löpande verksamhet	314 452	-46 911
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	991	153 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	213 473	-208 712
Kassaflöde från löpande verksamhet	528 916	-102 303
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-2 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	280 000
Årets kassaflöde	528 916	177 697
Likvida medel vid årets början	4 624 018	4 446 321
Likvida medel vid årets slut	5 152 934	4 624 018

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd 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 2,4 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 421 978	2 357 935
Hyror	899 185	869 876
Bredband	4 416	4 416
Övriga intäkter	212 967	226 909
Bruttoomsättning	<u>3 538 546</u>	<u>3 459 136</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 114	-23 963
Hyresförluster	-8	0
	3 537 424	3 435 173
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	410 864	329 337
Reparationer	631 353	677 513
El	72 174	41 009
Uppvärmning	736 954	660 817
Vatten	131 241	144 745
Sophämtning	114 528	83 540
Fastighetsförsäkring	110 665	106 229
Kabel-TV och bredband	40 179	38 443
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	100 269	98 847
Förvaltningsarvoden	276 922	236 006
Tomträttsavgäld	233 950	219 100
Övriga driftkostnader	14 272	30 299
	<u>2 873 371</u>	<u>2 665 886</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	1 390
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 545	8 586
Administrationskostnader	26 161	25 052
Extern revision	11 875	11 750
Konsultkostnader	0	97 678
Medlemsavgifter	10 148	12 180
	<u>56 729</u>	<u>156 637</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	73 787	73 787
Revisionsarvode	4 730	4 730
Övriga arvoden	1 017	2 017
Sociala avgifter	23 986	24 301
	<u>103 520</u>	<u>104 835</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	652	992
Ränteintäkter HSB placeringskonto	869	502
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 076	7 717
Övriga ränteintäkter	401	207
	<u>8 998</u>	<u>9 417</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	112 188	142 296
Övriga räntekostnader	-190	359
	<u>111 998</u>	<u>142 655</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	66 044 134	66 044 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 044 134	66 044 134
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 386 248	-9 768 509
Årets avskrivningar	-1 617 738	-1 617 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 003 986	-11 386 248
Utgående bokfört värde	53 040 148	54 657 886
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 907 000	1 907 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	668 000	668 000
Summa taxeringsvärde	52 975 000	52 975 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	982	0
Övriga fordringar	0	775
	982	775
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	191 611	191 093
Upplupna intäkter	600	1 425
	192 211	192 518

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 11	Kortfristiga placeringar				
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	2 500 000		
		1 500 000	2 500 000		
Not 12	Kassa och bank				
	SBAB	21 587	21 522		
	Handelsbanken	485	1 114		
		22 072	22 637		
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
	Låneinstitut	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	SEB	0,69%	2022-09-28	4 414 307	0
	SEB	0,49%	2022-12-28	1 979 411	0
	Stadshypotek AB	0,67%	2026-03-01	6 000 000	0
				12 393 718	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				12 393 718
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 000 000
	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	23 000 000			23 000 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld	6 393 718			12 393 718
		6 393 718			12 393 718
Not 15	Övriga skulder				
	Depositioner	20 014			20 014
	Momsskuld	11 045			10 171
		31 059			30 185
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader	13 670			0
	Förutbetalda hyror och avgifter	277 753			284 810
	Övriga upplupna kostnader	347 848			164 655
		639 271			449 465
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bengt Persson

.....
Helena Olofsson Heshmat Pasand

.....
Johan Mattias Järvinen

.....
Katarina Ejergård

.....
Peter Karlsson

.....
Robin Taubert

.....
Stefan Swedin

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Gunnar Augustsson

.....
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm, org.nr. 769620-9688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spanjoren i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Augustsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 20:56:57



KATARINA EJERGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 22:04:12



STEFAN SWEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 20:51:26



HELENA OLOFSSON HESHMAT

PASAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 11:02:07



BENGT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 15:59:56



ROBIN TAUBERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 20:23:20



JOHAN MATTIAS JÄRVINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 19:15:51



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 09:06:33



GUNNAR AUGUSTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 09:52:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 09:07:27



GUNNAR AUGUSTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 09:53:20





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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