

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Org.nr: 702002-0892

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

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. Gällande stadgar antogs vid föreningsstämma den 3 maj 2018 och registrerades den 26 september 2018. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Samverkan med HSB

Föreningen ska enligt stadgarna vara medlem i HSB Stockholm (HSB), som i sin tur ska vara medlem i föreningen. Medlemskap i HSB är ett villkor för medlemskap i föreningen. En styrelseledamot och högst en suppleant för den ledamoten utses av styrelsen för HSB. Föreningens och bostadsrättshavarnas medlemsavgifter i HSB betalas av föreningen.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ankaret 30.

På fastigheten finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter, bostäder	73	5 098
Bostadsrätter, lokaler	9	2 440
Hysesrätter, lokaler/förråd	17	924
Garage- och parkeringsplatser	105	2 474 ¹

Byggnaderna var inflyttningsklara år 1959. Taxeringsvärdet 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 kollektivt bostadsrätts-tillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Kompletterande styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG Europe Ltd. Vidare är fastigheten allframtidförsäkrad för brand genom Brandkontoret (försäkringsbelopp 410 000 kr).

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk och administrativ förvaltning samt förvaltning av fastighetslån. I avtalet om ekonomisk förvaltning ingår bl.a. upprättande och årlig uppdatering av kassaflödesprognos för de närmaste fem åren. Avtalet om administrativ förvaltning omfattar bl.a. förvaltarrådgivning, underhållsbesiktning och administration/uppdatering av underhållsplanen.

Angående avtal om fastighetsskötsel och städning, se nedan under rubriken Övriga väsentliga händelser.

Ytterligare avtal finns bl.a. med S:t Eriks Hiss AB om skötsel och reparation av hissarna, med Thures Plåt AB om snöskottning av taken och med Protektia Brandskydd AB om systematiskt brandskyddsarbete.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret, m.m.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för bostadsrätter höjdes från och med den 1 januari 2021 med två procent. Höjning av avgifterna med samma procentsats har skett från och med den 1 januari 2022. Kassaflödesprognosen för åren 2022-2026 ger inte anledning anta att avgifterna kommer att behöva höjas mera än vad som motsvarar den allmänna prisutvecklingen.

Hyror för garageplatser har från och med den 1 april 2022 höjts med 200 kr/mån för bilplatser och med 100 kr/mån för mc-platser.

¹ Avser garagen

Genomfört underhåll m.m.

Renoveringen år 2020 av bärande pelare m.m. i garagen har kompletterats med motsvarande åtgärder i utrymmet omedelbart efter garagenerfarten. Pelaren i detta utrymme har setts över och åtgärdats, väggarna har målats och golvet har fått ny beläggning av samma slag som i garagen i övrigt. Samtidigt har även väggarna i den med Brf Ankaret 28 gemensamma nerfarten målats. Kostnaden för det arbetet har delats mellan föreningarna på motsvarande sätt som övriga kostnader för underhåll av nerfarten och garageporten.

I det övre garaget har inrättats åtta laddningsplatser för elbilar och förberedande elinstallationer gjorts för ytterligare fyra laddningsplatser. Statligt stöd till detta har utgått med 72 220 kr.

Rökgasfläkten i huset vid Fleminggatan och tilluftsaggregatet i lokalen Alströmergatan 25 B har bytts.

Avloppen (huvudstammar och stickledningar) i båda husen har spolats.

Expansionskärlet i undercentralen för fjärrvärme har bytts.

Pågående arbete med åtgärdande av läckage från den övre gården till underliggande lokal har fortsatt.

Planerat underhåll de närmaste fem åren

2022	Fortsatt åtgärdande av läckage från övre gården
2023	Byte av kvarvarande remdrivna frånluftsfläktar mot nya direktdrivna fläktar
2024	Renovering av hissarna
2026	Tvätt/målning av fasader

Tidigare utfört underhåll

2005	Ny undercentral fjärrvärme
2005	Renovering av frånluftsfläktarna
2007	Renovering av garagen (upplag av bjälklag mot grannfastigheten, ny golvbeläggning m.m.)
2009	Ombyggnad av elsystemet (nya elstammar och elcentraler m.m.)
2010	Nytt tätskikt och ny plantering på övre gården
2010	Omdragning inomhus av dag- och spillvattenledning mellan Alströmergatan 21 och 23
2012	Renovering/byte av fönster och fönsterörrar
2013	Ny direktdriven frånluftsfläkt för lokalen Alströmergatan 25 B
2013–2014	Stambyte och renovering av badrum/wc-rum
2014	Målning av trapphusen
2016	Omläggning av taken
2016	Ny tvättstuga
2018	Renovering av ventilationen i tre lokaler (lgh 27 och 47; lokal 9003)
2018-2021	Utredning och åtgärdande av läckage från övre gården till underliggande lokal
2020	Renovering av garagen (bärande pelare, golvbeläggning m.m.)
2020	Ny direktdriven frånluftsfläkt för bostäderna Alströmergatan 25
2020	Renovering av ventilationen i en lokal (lgh 6)

Övriga väsentliga händelser

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av bostäder och lokaler har utförts med godkänt resultat.

Tidigare avtal om fastighetsskötsel, städning av trapphus m.m. och städning av garagen har sagts upp.

Nya avtal har – efter upphandling – träffats med Fastighetsägarna Service AB om

- teknisk fastighetsskötsel,
- skötsel av trädgård och utemiljö,
- vinterunderhåll (snöröjning och sandning),
- underhåll av maskinerna i tvättstugan och
- städning av garagen.

Nytt avtal om städning av trapphus och övriga gemensamma utrymmen har – efter upphandling – träffats med Luna Städsservice, som även tidigare har skött dessa uppgifter.

Föreningens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets ingång till 32 200 000 kr, fördelat på två lån med rörlig ränta och två lån med fast ränta. Lånen med rörlig ränta har vid omsättning under året förts samman till ett lån med rörlig ränta knuten till STIBOR. I samband med det har en amortering på 1 000 000 kr gjorts. Ytterligare amorteringar har under året gjorts med sammanlagt 750 000 kr. Planerat underhåll och investeringar under de närmaste fem åren beräknas kunna betalas utan upptagande av nya lån. Styrelsen avser att fortsätta amortera med belopp motsvarande de årliga avskrivningarna.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2021. Vid stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar, varav en genom ombud.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Lars Henriksson	ordförande
Bo Janfalk	vice ordförande och sekreterare
Mikael Gröning	ekonomi- och garageansvarig
Sten Lundqvist	fastighetsansvarig
Björn Johansson	fastighetsansvarig
Gertrud Rosenlund	mark- och miljöansvarig
Milenko Todorovic	ledamot utsedd av HSB

Suppleanter har varit Mats Pettersson, Valeria Gleizer och Ann Sörlin Ericsson.

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Bo Janfalk, Mikael Gröning och Gertrud Rosenlund samt suppleanterna.

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

Björn Johansson och Gertrud Rosenlund.

Valberedning

Till valberedning utsågs vid stämman Monica Knutsson, ordförande, samt Göran Nylander och Annika Alm Ekman.

Underhållsplan

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

Årets underhållssyn gjordes den 17 oktober.

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 114 medlemmar, inräknat HSB Stockholm. Under året har elva överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 468	5 181	6 308	5 961	6 089
Resultat efter finansiella poster, tkr	454	388	649	597	795
Årsavgift, kr/kvm	442	433	433	433	433
Totala intäkter, kr/kvm	766	614	747	704	720
Drift och underhåll, kr/kvm	529	463	550	527	510
Energikostnader, kr/kvm	150	120	128	120	121
Sparande till underhåll och investeringar, kr/kvm	213	124	174	152	177
Belåning, kr/kvm	3 598	3 805	2 703	2 783	2 860
Räntekänslighet	10%	10%	7%	7%	7%
Soliditet	24%	22%	27%	25%	24%

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 har fått på den löpande driften beräknat per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage. Avskrivningar och planerat underhåll beaktas därför inte vid beräkning av sparandet.

Belåning: Belåningen vid utgången av varje räkenskapsår fördelat 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 bostadsrättens 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.

Föreningens sparande under räkenskapsåret har beräknats enligt följande.

Rörelseintäkter		6 467 667
Rörelsekostnader	-	5 826 750
Finansiella poster	-	186 757
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		454 160
Planerat underhåll	+	483 938
Avskrivningar och utrangeringar	+	865 645
Årets sparande		1 803 743
Årets sparande per kvm total yta		213

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 466 310	1 413 455	2 994 430	3 394 138	388 433
Reservering till fond 2021			530 000	-530 000	
lanspråktagande av fond 2021			-483 938	483 938	
Balanserad i ny räkning				388 433	-388 433
Årets resultat					454 160
Belopp vid årets slut	1 466 310	1 413 455	3 040 492	3 736 509	454 160

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 782 571
Årets resultat	454 160
Reservering till underhållsfond	-530 000
lanspråktagande av underhållsfond	483 938
Summa till stämmans förfogande	4 190 669

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 190 669
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 467 667	5 180 741
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 061 302	-3 473 077
Övriga externa kostnader	Not 3	-189 874	-236 357
Planerat underhåll		-483 938	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-225 991	-210 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 645	-659 495
Summa rörelsekostnader		-5 826 750	-4 579 303
Rörelseresultat		640 917	601 438
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 172	12 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-196 929	-225 033
Summa finansiella poster		-186 757	-213 005
Årets resultat		454 160	388 433

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	37 535 577	28 093 728
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	9 324 269
		<u>37 535 577</u>	<u>37 417 997</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 536 077</u>	<u>37 418 497</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 500	13 499
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 000 057	4 445 847
Placeringskonto HSB Stockholm		0	307
Övriga fordringar	Not 10	182 881	556 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	246 486	238 044
		<u>2 433 924</u>	<u>5 254 025</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 433 924</u>	<u>7 254 025</u>
Summa tillgångar		<u>41 970 000</u>	<u>44 672 522</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
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	<u>3 040 492</u>	<u>2 994 430</u>
	5 920 257	5 874 195
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 736 509	3 394 138
Årets resultat	<u>454 160</u>	<u>388 433</u>
	4 190 670	3 782 571
Summa eget kapital	<u>10 110 927</u>	<u>9 656 766</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>21 450 000</u>	<u>8 575 000</u>
	21 450 000	8 575 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 000 000	23 625 000
Leverantörsskulder	342 028	1 703 926
Skatteskulder	154 227	359 835
Fond för inre underhåll	119 187	122 903
Övriga skulder	Not 15 96 339	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>697 292</u>	<u>627 092</u>
	10 409 074	26 440 756
Summa skulder	31 859 074	35 015 756
Summa eget kapital och skulder	<u>41 970 000</u>	<u>44 672 522</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	454 160	388 433
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	865 645	659 495
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 319 805</u>	<u>1 047 928</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	374 005	-544 994
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 406 682</u>	<u>937 207</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	287 128	1 440 141
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-983 224</u>	<u>-8 780 813</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-983 224	-8 780 813
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-1 750 000</u>	<u>9 325 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 750 000	9 325 000
Årets kassaflöde	-2 446 096	1 984 328
Likvida medel vid årets början	6 446 153	4 461 825
Likvida medel vid årets slut	4 000 057	6 446 153

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 1,8% 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	3 328 336	3 263 120
Hyror	2 954 756	1 859 189
Bredband	109 500	109 500
Övriga intäkter	168 745	40 991
Bruttoomsättning	<u>6 561 337</u>	<u>5 272 800</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-87 879	-92 024
Hyresförluster	-5 791	-35
	6 467 667	5 180 741
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	371 437	279 171
Reparationer	893 748	678 344
El	215 776	131 473
Uppvärmning	933 064	775 525
Vatten	118 961	111 052
Sophämtning	188 184	174 280
Fastighetsförsäkring	105 464	97 272
Kabel-TV och bredband	187 456	187 456
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	786 507	784 317
Förvaltningsarvoden	225 630	210 741
Övriga driftkostnader	35 075	43 446
	4 061 302	3 473 077
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	67 027	61 534
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 494	28 577
Administrationskostnader	37 954	103 685
Extern revision	14 235	13 991
Konsultkostnader	4 594	0
Medlemsavgifter	28 570	28 570
	189 874	236 357
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	174 632	159 896
Revisionsarvode	5 676	5 580
Övriga arvoden	7 946	7 812
Sociala avgifter	37 737	37 086
	225 991	210 374
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 031	2 723
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 000	8 975
Övriga ränteintäkter	141	329
	10 172	12 028
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	195 234	224 497
Övriga räntekostnader	1 695	536
	196 929	225 033

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 918 712	36 918 712
Anskaffningsvärde mark	1 320 000	1 320 000
Årets investeringar	10 307 493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 546 205	38 238 712
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 144 984	-9 485 489
Årets avskrivningar	-865 645	-659 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 010 628	-10 144 984
Utgående bokfört värde	37 535 577	28 093 728
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	9 324 269	543 456
Årets investeringar	983 224	8 780 813
Omklassificering till byggnad	-10 307 493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 324 269
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	154 428	28 259
Momsfordran	0	528 070
Övriga fordringar	28 453	0
	182 881	556 329
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	245 561	237 119
Upplupna intäkter	925	925
	246 486	238 044
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
Nordea	39798279352	0,26%	2022-03-30
Stadshypotek AB	441314	0,71%	2023-07-30
Stadshypotek AB	502947	0,83%	2026-09-01
			Belopp
			Nästa års amortering
			8 400 000
			200 000
			8 575 000
			500 000
			13 475 000
			100 000
			30 450 000
			800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			26 450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			21 450 000
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
			32 800 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld			9 000 000
			23 625 000
			9 000 000
			23 625 000
Not 15 Övriga skulder			
Momsskuld			96 339
Övriga kortfristiga skulder			0
			2 000
			96 339
			2 000
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader			10 147
Förutbetalda hyror och avgifter			14 430
Övriga upplupna kostnader			455 721
			535 910
			231 424
			76 752
			697 292
			627 092
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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			

Noter **2021-12-31** **2020-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Björn Gunnar Magnus Johansson.....
Bo Janfalk.....
Gertrud Rosenlund.....
Lars Henriksson.....
Mikael Gröning.....
Milenko Todorovic.....
Sten Lundqvist

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Christer Jansson
Av föreningen vald revisor.....
Joakim Häll
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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsett 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.

Revisor utsett 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 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

LARS HENRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 20:37:10



STEN LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 19:25:16



MIKAEL GRÖNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 14:59:00



BJÖRN GUNNAR MAGNUS

JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 10:34:19



BO JANFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 00:17:50



GERTRUD ROSENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 11:15:51



MILENKO TODOROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 10:32:57



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 12:44:53



CHRISTER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 17:00:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 12:44:47



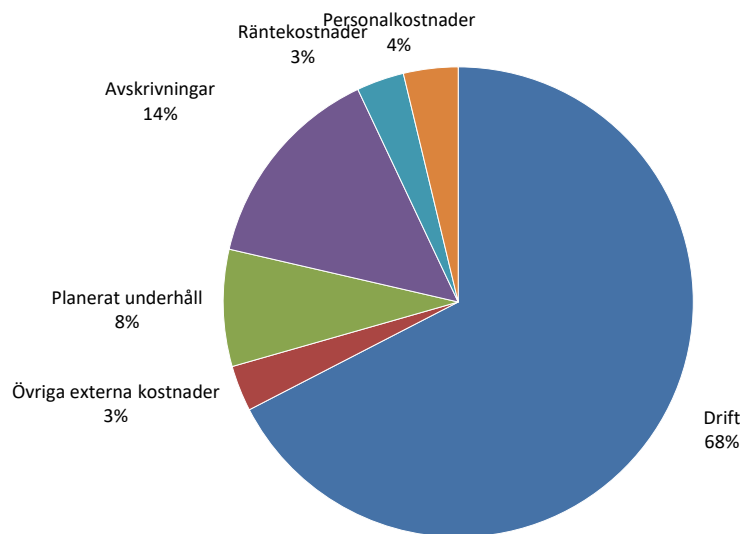
CHRISTER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 16:26:15



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

