



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-0892 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholms kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ankaret 30	1959-01-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Omsesidig sakförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för bostadsrättshavarna. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Kompletterande styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Volante Underwriting Sweden AB.

På fastigheten finns:

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2440
7	lokaler (hyresrätt)	856
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5098
13	Förråd	77
102	garageplatser	2474
3	p-platser	0
Totalt 208 objekt		10945

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 16 st 2 rok, 19 st 3 rok, 16 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ankaret GA:1	G:A		57 / 100	Garageport med tillhörande låsanordning.

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Henriksson	Ordförande	2017-05-05
Gertrud Rosenlund	Ledamot	2010-03-31
Sten Lundqvist	Ledamot	2011-05-23
Bo Janfalk	Ledamot	2016-06-17
Björn Johansson	Ledamot	2021-07-07
Mikael Gröning	Ledamot	2011-10-13
Milenko Todorovic	Ledamot	2019-01-21
Mats Pettersson	Suppleant	2011-10-13
Ann Sörlin Ericsson	Suppleant	2021-07-07
Valeria Gleizer	Suppleant	2021-07-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Henriksson, Sten Lundqvist och Björn Johansson samt suppleanterna Mats Pettersson, Valeria Gleizer och Ann Sörlin Ericsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, utöver det konstituerade mötet.

Firmatecknare har varit: Gertrud Rosenlund, Sten Lundqvist, Lars Henriksson, Mikael Gröning.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Richard Deogun med Christer Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Monica Knutsson (ordförande), Annika Alm Ekman och Göran Nylander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2022. På stämman var 17 röstberättigade medlemmar närvarande personligen och 1 genom ombud med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan där behovet av framtida större underhållsåtgärder och investeringar redovisas. Planen uppdateras löpande i samband med den underhållssyn som görs varje år och ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och avlyft från underhållsfonden.

Årets underhållssyn gjordes den 17 oktober 2022 tillsammans med förvaltare från HSB. Fastigheten bedömdes vid synen vara i gott skick.

Styrelsen har i enlighet med gällande stadgar beslutat om avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden.

Större underhållsåtgärder

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts.

Garagen har fått ny ventilation med två nya till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning (FTX-aggregat) på vinden i huset vid Alströmergatan och en ny direkt driven frånluftsfläkt på vinden i huset vid Fleminggatan. Till- och frånluftsflödena styrs efter behov av sensorer, som känner av luftkvaliteten i garagen.

De bärande pelarna längs gången Alströmergatan 21-25 har renoverats och fått ny ytbehandling med färg som motverkar att koldioxid från luften tränger in i betongen och orsakar skador på armeringen.

Belysningsarmaturerna i garagen har anpassats för LED-ljuskällor. Under våren 2023 kommer motsvarande anpassning av armaturerna i trapphus och övriga allmänna utrymmen att ske. Skälen för åtgärden är dels att kvicksilverlysrör, som hittills har använts i armaturerna, enligt direktiv från EU kommer att utgå ur marknaden från augusti 2023, dels att LED-ljuskällor minskar elförbrukningen och underhållsbehovet.

Plattorna i gången Alströmergatan 21-25 har lagts om för att förbättra avrinningen mot dagvattenbrunnarna och undanröja förekommande snubbelrisker.

Tidigare har följande större åtgärder utförts

Årtal	Ändamål
2005	Ny undercentral för 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 fönsterdörrar
2013	Ny direkt driven 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)
2020	Renovering av garagen (bärande pelare, golvbeläggning m.m.)
2020	Ny direkt driven frånluftsfläkt för bostäderna Alströmergatan 21
2020	Renovering av ventilationen i en lokal (lgh 6)

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

Årtal	Ändamål
2018-	Utredning och åtgärdande av läckage från övre gården till underliggande lokal
2023	Byte av kvarvarande äldre frånluftsfäktar (4 st) mot nya direktdrivna fäktar och byte av ett äldre tilluftsaggregat
2024	Renovering av hissarna
2026	Tvätt/målning av fasader

Övriga väsentliga händelser

Årsavgifterna för bostadsrätter höjdes från och med den 1 januari 2022 med två procent. Från och med den 1 januari 2023 har avgifterna höjts med tolv procent. Avgifterna bedöms under de närmaste åren inte behövas höjas mera än vad som föranleds av den förväntade allmänna utvecklingen av priser och räntor.

Hyrorna 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. Hyrorna för uthyrda lokaler har höjts enligt avtalade indexklausuler.

De allmänna prisstegringarna har under året blivit större än vad som förväntades när beslutet om höjning av avgifterna med två procent fattades. De samlade driftkostnaderna - bl.a. kostnaderna för el - har, främst till följd av detta, blivit drygt 350 000 kr (ca 12 %) högre än föregående år. Kostnaderna för el har ökat med ca 95 000 kr (ca 44 %).

Kostnaderna för el har ändå inte ökat fullt så mycket som de kunde ha gjort om det tidigare avtalet om rörligt pris hade fortsatt att gälla under hela året. Genom ett nytt elhandelsavtal med Boo Energi har föreningen anslutit sig till den s.k. Boo-portföljen. Detta innebär att Boo Energis elhandlare bevakar elmarknaden och, gemensamt för alla kunder med samma avtal, löpande köper in el upp till 30 månader framåt i tiden med de närmaste tolv månaderna prissäkrade till ca 80 procent av den totala volymen. Avtalet har gällt från och med den 1 april 2022 och har till och med december 2022 gett en besparing på drygt 60 000 kr jämfört med det rörliga priset.

Räntorna har också stigit under året och kan förväntas fortsätta att göra detta under ytterligare någon tid. Ett av föreningens lån, som tidigare löpte med rörlig ränta, omsattes den 28 mars 2022. Lånet placerades då om till 1,77 procent fast ränta fram till nästa omsättning den 28 mars 2024. Ränteutgifterna under året har på grund av den höjda räntan för det nya lånet blivit ca 90 000 kr högre än föregående år.

Tidigare avtal om städning av trapphus och övriga gemensamma utrymmen sades upp till utgången av år 2022. Nytt avtal har träffats med AB Stockholm Supportgroup (ABSS) att gälla från och med den 1 januari 2023. Det nya avtalet innebär en sänkning av det fasta priset med ca 100 000 kr/år.

Från och med den 1 januari 2023 är alla hushåll i Stockholm skyldiga att sortera ut matavfall och samla in det i särskilda kärl för hämtning. Med anledning av detta har träffats avtal med Stockholm Vatten och Avfall om leverans och tömning av ytterligare två kärl för matavfall, utöver de som tidigare funnits för frivillig insamling av matavfall (två i soprummet Alströmergatan 21 och ett i soprummet Fleminggatan 56). De nya kärlen har inledningsvis placerats i soprummet Alströmergatan 25

Omfattande vattenskador har uppkommit i Musikerförbundets lokal, orsakade av att vatten under en natt läckt ut från en shuntgrupp till ett av tilluftsaggregaten i lokalen. Skadorna täcks av försäkring.

En hjärtstartare har köpts in och satts upp på bottenplanet i uppgången Alströmergatan 23.

En uppdaterad version av den information till bostadsrättshavare och hyresgäster som tidigare har funnits i den s.k.

lägenhetspärmen har sammanställts och delats ut i tryckt form samt lagts upp på föreningens hemsida.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 2 övergått genom arv. Inga nya upplåtelser har skett.

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 107. Under året har 8 medlemmar tillkommit och 6 utträtt ur föreningen.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	181	213	124	174	152
Skuldsättning, kr/kvm	3 486	3 594	3 801	2 700	2 780
Räntekänslighet, %	9	9	10	7	7
Energikostnad, kr/kvm	155	150	120	128	120
Driftskostnad, kr/kvm	578	528	463	550	526
Årsavgifter, kr/kvm	450	442	433	433	433
Totala intäkter, kr/kvm	793	765	613	746	705
Nettoomsättning, tkr	6 709	6 468	5 181	6 308	5 961
Resultat efter finansiella poster, tkr	293	454	388	749	597
Soliditet, %	25	24	22	27	25

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: Den genomsnittliga årsavgiften 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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 466 310	0	0	1 466 310
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 413 455	0	0	1 413 455
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 040 492	0	12 774	3 053 266
S:a bundet eget kapital, kr	5 920 257	0	12 774	5 933 031
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 736 509	454 160	-12 774	4 177 896
Årets resultat, kr	454 160	-454 160	293 108	293 108
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 190 669	0	280 334	4 471 004
S:a eget kapital, kr	10 110 926	0	293 108	10 404 035

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 391 000 kr samt ianspråktagande skett med 378 226 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 190 670
Årets resultat, kr	293 108
Reservation till underhållsfond, kr	-391 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	378 226
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 471 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 471 004

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 708 949	6 467 667
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 392 757	-4 061 302
Övriga externa kostnader	Not 3	-279 669	-189 874
Planerat underhåll		-378 226	-483 938
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-226 112	-225 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 645	-865 645
Summa rörelsekostnader		<u>-6 142 408</u>	<u>-5 826 750</u>
Rörelseresultat		566 541	640 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 460	10 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-285 893	-196 929
Summa finansiella poster		<u>-273 433</u>	<u>-186 757</u>
Årets resultat		293 108	454 160

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	36 669 932	37 535 577
Pågående nyanläggningar	Not 8	781 939	0
		<u>37 451 871</u>	<u>37 535 577</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 452 371</u>	<u>37 536 077</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 665	4 500
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 712 424	2 000 057
Placeringskonto HSB Stockholm		0	0
Övriga fordringar	Not 10	154 833	182 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	258 148	246 486
		<u>2 132 070</u>	<u>2 433 924</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 132 070</u>	<u>4 433 924</u>
Summa tillgångar		<u>41 584 440</u>	<u>41 970 000</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
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	3 053 266	3 040 492
	<u>5 933 031</u>	<u>5 920 257</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 177 896	3 736 509
Årets resultat	293 108	454 160
	<u>4 471 004</u>	<u>4 190 670</u>
Summa eget kapital	<u>10 404 035</u>	<u>10 110 927</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 21 012 500	21 450 000
	<u>21 012 500</u>	<u>21 450 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 525 000	9 000 000
Leverantörsskulder	355 037	342 028
Skatteskulder	50 042	154 227
Fond för inre underhåll	119 187	119 187
Övriga skulder	Not 15 96 577	96 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 022 062	697 292
	<u>10 167 906</u>	<u>10 409 074</u>
Summa skulder	31 180 406	31 859 074
Summa eget kapital och skulder	<u>41 584 440</u>	<u>41 970 000</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	293 108	454 160
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	865 645	865 645
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 158 753</u>	<u>1 319 805</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 221	374 005
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	233 832	-1 406 682
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 406 805</u>	<u>287 128</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-781 939	-983 224
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-781 939</u>	<u>-983 224</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-912 500	-1 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-912 500</u>	<u>-1 750 000</u>
Årets kassaflöde	-287 633	-2 446 096
Likvida medel vid årets början	4 000 057	6 446 153
Likvida medel vid årets slut	3 712 424	4 000 057

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 1 519 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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 394 972	3 328 336
Hyror	3 154 953	2 954 756
Bredband	109 500	109 500
Övriga intäkter	100 649	168 745
Bruttoomsättning	<u>6 760 074</u>	<u>6 561 337</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-51 125	-87 879
Hyresförluster	0	-5 791
	6 708 949	6 467 667
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	513 610	371 437
Reparationer	922 334	893 748
El	310 477	215 776
Uppvärmning	881 998	933 064
Vatten	122 166	118 961
Sophämtning	218 319	188 184
Fastighetsförsäkring	109 120	105 464
Kabel-TV och bredband	187 456	187 456
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	840 887	786 507
Förvaltningsarvoden	272 241	225 630
Övriga driftkostnader	14 148	35 075
	4 392 757	4 061 302
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	76 444	67 027
Förbrukningsinventarier och varuinköp	117 600	37 494
Administrationskostnader	36 245	37 954
Extern revision	15 560	14 235
Konsultkostnader	5 250	4 594
Medlemsavgifter	28 570	28 570
	279 669	189 874
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	173 016	174 632
Revisionsarvode	0	5 676
Övriga arvoden	13 709	7 946
Sociala avgifter	39 387	37 737
	226 112	225 991
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	891	1 031
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter skattekonto	253	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 056	9 000
Övriga ränteintäkter	260	141
	12 460	10 172
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	285 632	195 234
Övriga räntekostnader	261	1 695
	285 893	196 929

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	47 226 205	36 918 712
Anskaffningsvärde mark	1 320 000	1 320 000
Årets investeringar	0	10 307 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 546 205	48 546 205
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 010 628	-10 144 984
Årets avskrivningar	-865 645	-865 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 876 273	-11 010 628
Utgående bokfört värde	36 669 932	37 535 577
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	39 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	159 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000 000	34 000 000
Summa taxeringsvärde	302 000 000	264 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	9 324 269
Årets investeringar	781 939	983 224
Omklassificering till byggnad	0	-10 307 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	781 939	0
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	154 833	154 428
Övriga fordringar	0	28 453
	154 833	182 881
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	255 167	245 561
Upplupna intäkter	2 981	925
	258 148	246 486
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		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	46610261	1,77%	2024-03-28	8 087 500	350 000
Stadshypotek AB	441314	0,71%	2023-07-30	8 075 000	500 000
Stadshypotek AB	502947	0,83%	2026-09-01	13 375 000	100 000
				29 537 500	950 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 787 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 012 500
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				8 525 000	9 000 000
				8 525 000	9 000 000
Not 15 Övriga skulder					
Momsskuld				96 577	96 339
				96 577	96 339
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				10 350	10 147
Förutbetalda hyror och avgifter				609 635	455 721
Övriga upplupna kostnader				402 077	231 424
				1 022 062	697 292

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

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

Vår revisionsberättelse s beträffande denna årsredovisning har lämnats

.....
Richard Deogun
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 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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. 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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

Richard Deogun
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-27 kl. 07:41:02



STEN LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 11:09:38



MIKAEL GRÖNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 18:29:23



BJÖRN GUNNAR MA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:28:33



BO JANFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:41:09



GERTRUD ROSENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 11:04:35



MILENKO TODOROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 08:21:58



RICHARD DEOGUN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:07:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:48:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD DEOGUN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:06:18



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

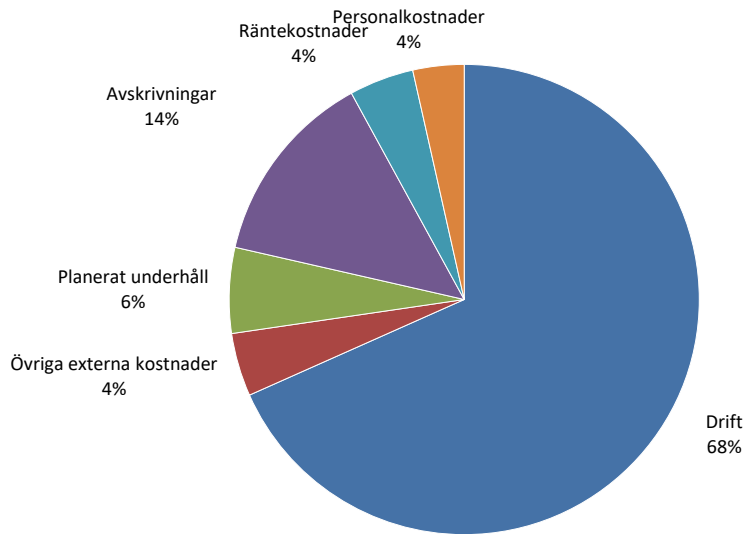
E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:48:04





HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

