



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kompletterande styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Volante Underwriting Sweden AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2 440
7	lokaler (hyresrätt)	856
1	Styrelselokal	0
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 098
13	förråd	78
97	fullständiga garageplatser	2 425
3	p-platser	0
Totalt 203 objekt		10 897

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.
Björn Gunnar Ma Johansson	Ordförande	2023-06-05
Gertrud Rosenlund	Ledamot	2010-03-31
Bo Janfalk	Ledamot	2016-06-17
Mikael Kinnunen	Ledamot	2023-07-20
Lars Henriksson	Ledamot	2016-06-17
Mikael Gröning	Ledamot	2011-10-13
Valeria Gleizer	Ledamot	2023-06-05
Mats Pettersson	Suppleant	2011-10-13
Ann Sörlin Ericsson	Suppleant	2021-07-07
Sophia Risendal	Suppleant	2024-06-05

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gertrud Rosenlund, Bo Janfalk, Björn Gunnar Ma Johansson och Valeria Gleizer.

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

Valberedning har varit: Göran Nylander (sammankallande), Monica Knutsson samt Mats Åberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar varav två via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Fram till och med räkenskapsår 2023 har reservering till fond för yttre underhåll redovisats i räkenskaperna. Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2024 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna framöver.

Enligt föreningens 50-åriga underhållsplan är genomsnittlig underhåll och investeringskostnad 225 kr/kvm av den totala ytan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-06.

Större underhållsåtgärder

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts.

Modernisering och uppgradering av samtliga hissar
Nya dagvattenpumpar i pumpgrop under garaget
Installation av tryckstegringsanläggning för tappvattnet
Planering och förarbeten inför renovering av övre gården
Planering och förarbeten inför renovering av fasad, fönsterpartier och entréport mot Fleminggatan

Tidigare har följande större åtgärder utförts:

Årtal	Åtgärd
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 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)
2020	Renovering av garagen (bärande pelare, golvbeläggning m.m.)
2020	Ny direktdriven frånluftsfläkt för bostäderna Alströmergatan 21
2020	Renovering av ventilationen i en lokal (lgh 6)
2022	Garagen har fått ny ventilation med två nya till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning (FTX-aggregat)
2022	Ny direktdriven frånluftsfläkt för garaget på vinden i huset vid Fleminggatan
2022	De bärande pelarna längs gången Alströmergatan 21-25 har renoverats och fått ny ytbehandling
2022	Plattorna i gången Alströmergatan 21-25 har lagts om för att förbättra avrinningen mot dagvattenbrunnarna
2022	Konvertering till LED-ljuskällor av armaturer i garagen
2023	Byte av kvarvarande äldre frånluftsfläktar (4 st) mot nya direktdrivna och byte av ett äldre tilluftsaggregat.
2023	Konvertering till LED-ljuskällor av armaturer i trapphus och allmänna utrymmen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Utredning och åtgärdande av läckage från övre gården till underliggande lokal
2025	Renovering av fasad, fönster och entréport mot Fleminggatan

Övriga väsentliga händelser

Årsavgifterna för bostadsrätter höjdes från och med den 1 januari 2024 med 10 %. Från och med den 1 januari 2025 har avgifterna höjts med ytterligare 5 % för att kompensera för högre ränteutgifter, ökade fjärrvärmekostnader, höjda avgifter för vatten & avlopp samt sophämtning. Avgifterna bedöms under de närmaste åren inte behövas höjas mera än vad som föräns av den förväntade allmänna utvecklingen av priser och räntor.

Hyrorna för uthyrda lokaler har höjts enligt avtalade indexklausuler.

Räntorna har sjunkit under slutet av året och kan förväntas falla ytterligare under 2025. Ett av föreningens lån på 7,387 mnkr löper numera med rörlig ränta på 2,96 procent. Ett annat av lånen på för närvarande 7,075 mnkr löper med rörlig ränta på 3,20 procent ränta. Övrigt lån på 13,2 mnkr till 0,83 procent ränta ska omsättas i september 2026. Styrelsen har även räknat med tillkommande upplåning under 2025 om 8 mnkr fr.o.m. halvårsskiftet 2025 till en beräknad räntekostnad om 3 procent för att finansiera renovering av tätskikt på innergårdens norra del och renovering av fasad och entré mot Fleminggatan. Sammantaget medför detta en ökning av lånekostnaderna och avskrivningar.

Föreningens innergård har prunkat med både vår, sommar och höstblommor – stort tack till trädgårdsgruppen! Pergolan och grillarna har varit flitigt utnyttjade under den varma delen av året. Den traditionella gårdsfesten hölls den 25 augusti med god uppslutning vid grillarna och pergolan. Föreningen anordnade även ett uppskattat Adventskaffe med glögg och lussebullar den 15 december.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	275	214	181	213	124
Skuldsättning, kr/kvm	3 293	3 406	3 486	3 594	3 801
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 666	3 792	3 918	4 040	4 272
Räntekänslighet, %	6	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	187	180	155	150	120
Årsavgifter, kr/kvm	569	504	450	442	433
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	50	51	51	63
Totala intäkter, kr/kvm	916	899	793	765	613
Nettoomsättning, tkr	7 650	7 207	6 709	6 468	5 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	630	506	293	454	388
Soliditet, %	28	27	25	24	22

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
Upplåtelseavgifter, kr	1 413 455	0	0	1 413 455
Underhållsfond, kr	2 950 901	0	-2 950 901	0
S:a bundet eget kapital, kr	5 830 666	0	-2 950 901	2 879 765
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 573 369	505 632	2 950 901	8 029 902
Årets resultat, kr	505 632	-505 632	630 475	630 475
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 079 001	0	3 581 376	8 660 377
S:a eget kapital, kr	10 909 667	0	630 475	11 540 142

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	8 029 902
Årets resultat, kr	630 475
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 660 377

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 660 377
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	7 650 396	7 207 018	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 707	338 023	
Summa Rörelseintäkter		7 692 103	7 545 041	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 837 273	-5 174 484	
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 887	-326 036	
Personalkostnader	Not 6	-271 024	-236 997	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-947 395	-896 922	
Övriga rörelsekostnader		-99 724	0	
Summa Rörelsekostnader		-6 432 304	-6 634 439	
Rörelseresultat		1 259 799	910 603	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	57 393	25 218	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-686 717	-430 189	
Summa Finansiella poster		-629 324	-404 971	
Resultat efter finansiella poster		630 475	505 632	
Resultat före skatt		630 475	505 632	
Årets resultat		630 475	505 632	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	38 512 119	36 554 948
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	137 050	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 649 168	36 554 948
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		38 649 668	36 555 448

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 800	20 951
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 781 872	2 378 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	344 294	122 543
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 146 966	2 522 461
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	0	2 036 776
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	2 036 776
Summa Omsättningstillgångar		2 146 966	4 559 237
Summa Tillgångar		40 796 634	41 114 685

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 879 765	2 879 765
Fond för yttre underhåll	0	2 950 901
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 879 765	5 830 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 029 902	4 573 369
Årets resultat	630 475	505 632
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	8 660 377	5 079 001

Summa Eget kapital**11 540 142****10 909 667**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 175 000	13 175 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 175 000	13 175 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 462 500	15 412 500
Leverantörsskulder		263 867	354 060
Skatteskulder		39 643	55 152
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	284 034	315 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 031 448	892 664
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 081 492	17 030 018

Summa Skulder**29 256 492****30 205 018****Summa Eget kapital och skulder****40 796 634****41 114 685**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 259 799	910 603
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	947 395	896 922
Utrangeringar	99 723	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 047 118	896 922
Erhållen ränta	48 660	25 218
Erlagd ränta	-706 988	-380 693
Övriga poster	8 733	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 657 322	1 452 050
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-249 671	118 003
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	21 745	-74 883
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-227 926	43 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 429 396	1 495 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 141 340	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 141 340	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-950 000	-950 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 000	-950 000
Årets kassaflöde	-2 661 944	545 170
Likvida medel vid årets början	4 257 594	3 712 424
Likvida medel vid årets slut	1 595 652	4 257 594

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I hyresrättsyta är inte garageyta med i beräkningen.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 536 176	2 305 956
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	109 484	109 469
	Årsavgifter lokaler	1 646 004	1 496 376
	Hyror lokaler	1 480 302	1 397 295
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 968 996	1 892 996
	Hyror förbrukningsbaserad	10 359	13 812
	Hyror övrigt	32 215	34 188
	Övriga primära intäkter	74 973	71 126
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 858 509	7 321 218
	Avgiftsbortfall	0	-114 200
	Hyresbortfall	-208 113	0
	<i>Summa</i>	-208 113	-114 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 650 396	7 207 018
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	24 100	261 676
	Övriga sekundära intäkter	17 607	76 347
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	41 707	338 023
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-402 341	-363 287
	Snö och halk-bekämpning	-40 983	-82 200
	Reparationer	-432 404	-745 779
	Planerat underhåll	-630 973	-393 365
	Försäkringsskador	-9 419	-335 336
	El	-256 246	-339 679
	Uppvärmning	-1 118 811	-1 014 973
	Vatten	-196 147	-158 117
	Sophämtning	-298 041	-257 260
	Fastighetsförsäkring	-138 431	-120 685
	Kabel-TV och bredband	-187 456	-187 456
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-848 990	-845 997
	Förvaltningsavtalskostnader	-260 645	-227 433
	Övriga driftkostnader	-16 386	-102 917
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 837 273	-5 174 484

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 899	-42 870
	Administrationskostnader	-81 565	-104 791
	Extern revision	-19 787	-16 877
	Konsultkostnader	0	-44 827
	Medlemsavgifter	-30 340	-28 570
	Föreningsverksamhet	-21 132	-9 004
	Övriga förvaltningskostnader	-69 164	-79 097
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-276 887	-326 036
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 825	-6 409
	Övriga arvoden	-205 361	-186 883
	Sociala avgifter	-58 838	-43 705
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-271 024	-236 997
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	710	889
	Ränteintäkter placeringar	0	12 519
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	56 683	11 811
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	57 393	25 218
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-686 655	-429 789
	Övriga räntekostnader	-62	-400
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-686 717	-430 189

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 008 143	47 226 205
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 320 000	1 320 000
	Årets investeringar	3 004 290	781 939
	Årets försäljningar/utrangeringar	-254 282	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 078 151	49 328 143
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 773 195	-11 876 273
	Årets avskrivningar	-947 395	-896 922
	Återförda avskrivningar	154 558	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 566 032	-12 773 195
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 512 119	36 554 948
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	159 000 000	159 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000 000	34 000 000
	<i>Summa</i>	302 000 000	302 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 800 000	32 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 800 000	32 800 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	781 939
	Årets investeringar	137 050	0
	Omklassificering till byggnad	0	-781 939
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	137 050	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 595 652	2 220 818
	Övriga fordringar	186 220	158 149
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 781 872	2 378 967

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	344 294	122 543
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	344 294	122 543

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5	0	2 000 000
Bankkonto 6	0	36 776
<i>Summa Kassa och bank</i>	0	2 036 776

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,2%	2025-10-30	7 075 000	500 000
Stadshypotek AB	2,96%	2025-03-28	7 387 500	350 000
Stadshypotek AB	0,83%	2026-09-01	13 175 000	100 000
			27 637 500	950 000

Långfristig del	13 075 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 462 500
Kortfristig del	14 562 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	950 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,2%	2025-10-30	7 075 000	500 000
Stadshypotek AB	2,96%	2025-03-28	7 387 500	350 000
Stadshypotek AB	0,83%	2026-09-01	13 175 000	100 000
			27 637 500	950 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 462 500
Kortfristig del	14 562 500

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	110 000	0
	Momsskuld	0	155 171
	Inre fond	119 187	119 187
	Övriga kortfristiga skulder	54 847	41 284
	<i>Summa Övriga skulder</i>	284 034	315 643
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	718 555	490 602
	Upplupna räntekostnader	39 575	59 846
	Övriga upplupna kostnader	273 318	342 216
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 031 448	892 664

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Richard Deogun
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN GUNNAR MA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:27:12



MIKAEL GRÖNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 23:08:26



LARS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:44:19



MIKAEL KINNUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:22:39



VALERIA GLEIZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:52:41



BO JANFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:10:01



GERTRUD ROSENlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:28:55



RICHARD DEOGUN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 07:49:36



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 12:10:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-26 kl. 11:45:00



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 12:12:57



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.