



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Spanjoren i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Spanjoren i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769620-9688 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholms kommun

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spanjoren 1	1952-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spanjoren 1	Stockholms Kommun/Exploateringskontore	10 år	2031-03-31	1952

Totalt 1
objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	0
30	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	78
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 304
5	lägenheter (hyresrätt)	298
Totalt 95 objekt		3 680

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 17 st 2 rok, 27 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Spanjoren GA:1	G:A		28 / 100	Tvättstuga
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Karlsson	Ordförande	2018-06-15	
Katarina Ejergård	Ledamot	2014-05-15	
Helena Olofsson Heshmat Pasand	Ledamot	2021-06-25	
Stefan Swedin	Ledamot	2018-06-15	
Magnus Kvarnström	Ledamot	2023-07-04	
Sara Timm	Ledamot	2022-06-13	2024-12-27
Gustav Ekvall	Ledamot	2024-03-23	2024-12-27
Josefin Ruthman Lloyd	Ledamot	2023-07-04	2024-03-23
Frida Viberg	Ledamot	2024-12-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Olofsson Heshmat Pasand, Katarina Ejergård och Magnus Kvarnström .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Ejergård, Helena Olofsson Heshmat Pasand, Peter Karlsson och Stefan Swedin.

Revisorer har varit: Gunnar Augustsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Aurora Lindfelt (sammankallande) och Karin Tillander , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 15 varav 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5% fr.o.m 2024-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-27.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering miljöstuga
2023	Värmeoptimering, utbyte radiatorventiler påbörjat
2023	Nya undercentraler
2022	Tilläggsisolering samtliga vindsutrymmen
2022	Snörasskydd
2022	Upprustning av innergård samt ny utomhusbelysning
2021	Asfaltering p-platser
2020	Ombyggnad av lokal till lägenheter
2017	Uppgradering centralventilation
2015	Nya fönster och balkongdörrar
2014	Nytt låssystem
2013	Nya entréportar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspolning
2024-2025	OVK
2024-2025	Översyn elinstallationer
2024-2026	Maskiner tvättstuga, Fasad och balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	27	109	125	106	99
Skuldsättning, kr/kvm	1 630	1 630	1 850	3 285	3 285
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 816	1 855	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	5	5
Energikostnad, kr/kvm	336	282	237	249	224
Årsavgifter, kr/kvm	857	821	793	780	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	70	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	1 032	943	940	913
Nettoomsättning, tkr	3 620	3 492	3 549	3 537	3 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 655	-1 563	-1 585	-1 303	-1 665
Soliditet, %	88	87	86	77	78

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga driftkostnader mot intäkterna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -297 238 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 27 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgiften med 5 % fr.o.m 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	52 032 604	0	1 132 471	53 165 075
Upplåtelseavgifter, kr	12 397 679	0	2 367 870	14 765 549
Underhållsfond, kr	1 437 968	0	182 418	1 620 386
S:a bundet eget kapital, kr	65 868 251	0	3 682 759	69 551 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 962 549	-1 563 180	-182 418	-17 708 147
Årets resultat, kr	-1 563 180	1 563 180	-1 654 832	-1 654 832
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 525 729	0	-1 837 250	-19 362 979
S:a eget kapital, kr	48 342 522	0	1 845 509	50 188 031

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 582 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	-17 525 729
Årets resultat, kr	-1 654 832
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 582
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 362 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-19 362 979
------------------------------------	--------------------

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	3 620 284	3 492 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	252 420	304 715
Summa Rörelseintäkter		3 872 704	3 797 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 514 774	-3 358 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 003	-173 562
Personalkostnader	Not 6	-119 907	-125 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 631 567	-1 646 593
Övriga rörelsekostnader		-28 360	0
Summa Rörelsekostnader		-5 578 611	-5 303 996
Rörelseresultat		-1 705 907	-1 506 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	91 919	26 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-40 844	-82 442
Summa Finansiella poster		51 075	-56 335
Resultat efter finansiella poster		-1 654 832	-1 563 180
Resultat före skatt		-1 654 832	-1 563 180
Årets resultat		-1 654 832	-1 563 180

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	49 868 012	50 350 533
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 177 406
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		49 868 012	51 527 939
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		49 868 512	51 528 439

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27	4
Aktuell skattefordran		0	5 078
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 355 162	3 651 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	261 549	94 994
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 616 738	3 751 535
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	23 825	24 366
<i>Summa Kassa och bank</i>		23 825	24 366
Summa Omsättningstillgångar		7 140 563	3 775 901
Summa Tillgångar		57 009 074	55 304 340

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	67 930 624	64 430 283
Fond för yttre underhåll	1 620 386	1 437 968
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	69 551 010	65 868 251

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 708 147	-15 962 549
Årets resultat	-1 654 832	-1 563 180
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-19 362 980	-17 525 729

Summa Eget kapital**50 188 030****48 342 522**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 000 000	6 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 000 000	6 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		211 091	428 203
Skatteskulder		137	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	55 032	23 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	554 784	510 582
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		821 044	961 818

Summa Skulder**6 821 044****6 961 818****Summa Eget kapital och skulder****57 009 074****55 304 340**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31 2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 705 907 -1 506 844

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 631 567 1 646 593

utrangering 28 360 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 659 927 1 646 593

Erhållen ränta 41 763 26 107

Erlagd ränta -42 886 -83 290

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-47 103 82 565

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -111 404 242 216

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -138 732 93 244

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -250 135 335 459

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-297 238 418 024

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 177 406

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -1 177 406

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 3 500 341 2 580 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 -979 411

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 500 341 1 600 589

Årets kassaflöde

3 203 103 841 207

Likvida medel vid årets början

3 675 141 2 833 934

Likvida medel vid årets slut

6 878 244 3 675 141

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.

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.

Beskattning

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.

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 totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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	2 830 493	2 655 050
	Hyror bostäder	434 603	504 022
	Hyror lokaler	122 208	114 390
	Hyror garage och parkeringsplatser	185 271	166 571
	Hyror förbrukningsbaserad	13 140	9 816
	Hyror informationsöverföring	2 760	3 404
	Hyror övrigt	59 720	58 610
	Övriga primära intäkter	15 100	13 178
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 663 295	3 525 041
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hyresbortfall	-43 011	-32 604
	<i>Summa</i>	-43 011	-32 604
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 620 284	3 492 437
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	252 420	304 715
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	252 420	304 715

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-323 522	-293 516
	Snö och halk-bekämpning	-289 016	-251 150
	Reparationer	-618 609	-550 212
	Planerat underhåll	-95 582	-317 921
	Försäkringsskador	-43 938	-7 472
	El	-52 326	-53 128
	Uppvärmning	-954 850	-785 709
	Vatten	-229 813	-197 547
	Sophämtning	-105 422	-132 813
	Fastighetsförsäkring	-145 727	-136 020
	Kabel-TV och bredband	-46 136	-34 069
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 530	-94 275
	Förvaltningsavtalskostnader	-252 146	-225 730
	Tomträttsavgäld	-251 550	-246 950
	Övriga driftkostnader	-9 607	-31 937
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 514 774	-3 358 449
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	-49 169	-21 088
	Administrationskostnader	-24 567	-15 474
	Extern revision	-18 125	-2 000
	Medlemsavgifter	-13 180	-12 180
	Föreningsverksamhet	-9 136	0
	Övriga förvaltningskostnader	-169 826	-122 820
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-284 003	-173 562
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-87 150	-93 302
	Sociala avgifter	-22 476	-27 259
	Övriga personalkostnader	-5 031	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 907	-125 391

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	25 626	18 881
	Ränteintäkter placeringar	65 406	6 456
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	887	769
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	91 919	26 107
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	-39 414	-80 821
	Övriga räntekostnader	-1 430	-1 621
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-40 844	-82 442
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 044 134	66 044 134
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	577 121	577 121
	Årets investeringar	1 177 406	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-176 796	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	67 621 865	66 621 255
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 270 722	-14 624 129
	Årets avskrivningar	-1 631 567	-1 646 593
	utrangering	148 436	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 753 853	-16 270 722
	<i>Utgående redovisat värde</i>	49 868 012	50 350 533
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	500 000	500 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	188 000	188 000
	<i>Summa</i>	70 688 000	70 688 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 000 000	23 000 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 177 406	0
	Årets investeringar	0	1 177 406
	Omklassificering till byggnad	-1 177 406	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 177 406
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	2 354 419	3 650 775
	Övriga fordringar	743	683
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 355 162	3 651 458
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	50 156	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 393	94 994
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	261 549	94 994
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 500 000	0
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	23 010	22 301
	Handelsbanken	814	2 064
	<i>Summa Kassa och bank</i>	23 825	24 366

Not 16 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	0,67%	2026-03-01	6 000 000	0
			6 000 000	0
Långfristig del			6 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			0	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			0,67%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	20 014	20 014
Momsskuld	30 820	-1 179
Övriga kortfristiga skulder	4 198	4 198
<i>Summa Övriga skulder</i>	55 032	23 033

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	320 761	266 927
Upplupna räntekostnader	2 094	4 136
Övriga upplupna kostnader	231 929	239 519
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	554 784	510 582

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 Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm, org.nr. 769620-9688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm för räkenskapsåret 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Augustsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:13:05



KATARINA EJERGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 20:48:09



MAGNUS KVARNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 20:28:59



STEFAN SWEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:01:20



HELENA OLOFSSON HESHMAT

PASAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:29:29



FRIDA VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:09:12



GUNNAR AUGUSTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:17:50



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:05:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Spanjoren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR AUGUSTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:51:50



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:02:25



HSB – där möjligheterna bor

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.