



Årsredovisning 2025

HSB Brf Spiran i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Spiran i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 716404-5101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Riksäppet 16		1991 och 1992
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-18.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 482
14	garageplatser	214
47	p-platser	0
Totalt 126 objekt		4 696

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 32 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Birgitta Bruun	Ordförande	2025-01-01
Sten Åke Radner	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01
Åke Johansson	Ledamot	2025-01-01
Elisabeth Hill	Ledamot	2025-01-01
Erling Karlsson	Ledamot	2025-01-01
Max Sandgren	Ledamot	2025-01-01



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ELisabeth Hill och Erling Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Johansson, Elisabeth Hill, Birgitta Bruun och Max Sandgren.

Revisorer har varit: Linda Sagemark vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ragnhild Silfverling (sammankallande) och Kerstin Thörning, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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 2025-06-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Ombyggnad av 2 st 5-rumslägenheter till 4 st 2-rumslägenheter. OVK-besiktning
2014	Målning av samtliga fönster och fönsterdörrar. Byte av fönsterbleck på söder- och östersidor Utvändig målning av garagen
2017-2019	Fasadmålning
2019	Energideklaration
2021	Fogning betongskarvar samtliga hus 16-56. OVK-besiktning. 1 st vvs beredare. 7st blandare. Byte ljusarmaturer trapphus 53-a-b samt soprum 1-2 och expedition. Reparation avluftning hus 28. Byte markdränering vid gavel 16a. Byte isolering gavelvägg invändigt 16a.
2022	Installation av 2 laddstolpar. Renovering yttervägg 16a. Byte avloppsluftning 23b. Byte 6 st blandare.
2023	Byte 2st vvb. Byte 5st blandare. Byte diverse stuprör och hängrännor.
2025	Målning av garage och kulturhus
2025	Installation av 8 laddplatser.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning balkonger, trappräcken och vissa gavlar
2028	Målning fönster
2030	Målning fasad

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	319	342	358	323	278
Skuldsättning, kr/kvm	4 032	4 550	4 682	4 799	4 917
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 225	4 550	4 682	4 799	4 917
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	201	198	174	163	166
Årsavgifter, kr/kvm	850	850	850	808	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	847	883	887	850	838
Nettoomsättning, tkr	3 979	3 960	3 966	3 811	3 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	10 947	927	911	161
Soliditet, %	50	48	29	26	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. I årsavgift ingår värme, vatten och bredband. El ingår inte i årsavgif.t

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.

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	1 733 068	0	0	1 733 068
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 130 000	0	0	1 130 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 517 742	0	-84 870	1 432 872
S:a bundet eget kapital, kr	4 380 810	0	-84 870	4 295 940
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 409 006	10 947 252	84 870	15 441 128
Årets resultat, kr	10 947 252	-10 947 252	53 937	53 937
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 356 258	0	138 807	15 495 065
S:a eget kapital, kr	19 737 068	0	53 937	19 791 005

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 514 000 kr samt ianspråktagande skett med 598 870 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	15 356 258
Årets resultat, kr	53 937
Reservation till underhållsfond, kr	-514 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	598 870
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 495 065

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 495 065

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 979 400	3 959 720
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 979 400	3 959 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 726 331	-1 773 406
Underhåll enligt plan	Not 4	-598 870	-138 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 941	-282 632
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-247 384	-223 589
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-843 863	9 551 222
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 711 389	7 133 286
RÖRELSERESULTAT		268 011	11 093 006
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		113 875	142 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 614	-287 208
Övriga finansiella poster	Not 8	-3 335	-675
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-214 074	-145 754
ÅRETS RESULTAT		53 937	10 947 252



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	33 988 885	34 733 506
Summa materiella anläggningstillgångar		33 988 885	34 733 506
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 989 385	34 734 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-10
Kundfordringar		7 871	1 790
Avräkningskonto HSB		1 767 612	2 017 229
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	49 893	2 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	181 328	155 105
Summa kortfristiga fordringar		2 006 704	2 177 066
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 500 000	3 900 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	3 900 000
Summa omsättningstillgångar		5 506 704	6 077 066
SUMMA TILLGÅNGAR		39 496 089	40 811 072



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 733 068	1 733 068
Upplåtelseavgifter	1 130 000	1 130 000
Fond för yttre underhåll	1 432 872	1 517 742
Summa bundet eget kapital	4 295 940	4 380 810
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	15 441 128	4 409 006
Årets resultat	53 937	10 947 252
Summa fritt eget kapital	15 495 066	15 356 258
Summa eget kapital	19 791 006	19 737 068
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1411 835 847	9 656 468
Summa långfristiga skulder	11 835 847	9 656 468
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 100 076	10 735 781
Leverantörsskulder	278 556	180 277
Aktuell skatteskuld	Not 1511 937	12 967
Övriga kortfristiga skulder	Not 163 023	10 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17475 644	478 497
Summa kortfristiga skulder	7 869 236	11 417 536
Summa skulder	19 705 083	21 074 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 496 089	40 811 072



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	268 011	11 093 006
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 863	-9 551 222
Övriga poster	0	0
	1 111 874	1 541 784
Erhållen ränta	137 124	117 055
Erlagd ränta	-316 957	-297 431
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-3 335	-675
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	928 706	1 360 733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 504	8 375
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	79 748	587
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	905 950	1 369 695
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-99 242	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-99 242	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 456 326	-593 826
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 456 326	-593 826
ÅRETS KASSAFLÖDE	-649 618	775 869
Likvida medel vid årets början	5 917 229	5 141 360
Likvida medel vid årets slut	5 267 612	5 917 229
	-649 618	775 869

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

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 förlånga 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

15 914 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 808 812	3 808 812
Hysesintäkt garage och bilplatser	124 430	124 970
Konsumtionsavgift el	33 608	4 329
Försäljning egenproducerad el	2 018	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 318	16 667
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1 786	4 942
	3 979 400	3 959 720

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-60 315	-108 188
El	-37 000	-35 037
Uppvärmning	-613 804	-607 579
Vatten	-294 503	-244 968
Renhållning	-98 107	-96 190
TV, bredband, iptelefoni	-170 869	-171 024
Serviceavtal	-300	-300
Förvaltningskostnader	-248 090	-327 030
Försäkringar	-87 919	-75 660
Fastighetsskatt	-112 624	-105 742
Övriga driftskostnader	-2 799	-1 689
	-1 726 331	-1 773 406

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	-219 495	-114 723
Underhåll huskropp utvändigt	-379 375	0
Underhåll tak	0	-14 735
Underhåll övrigt	0	-8 850
	-598 870	-138 308

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 750	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-189 992	-183 698
Kostnader överlåtelse och panter	-13 229	-15 062
Föreningsverksamhet	-3 140	-8 837
Kontorsutrustning och -material	-5 717	-3 822
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 999	-5 366
Förbrukningsinventarier	-12 149	-4 487
Medlemsavgifter HSB	-32 321	-31 510
Stämma och styrelse	-17 644	-14 850
	-294 941	-282 632

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-105 400	-96 600
Löner för anställda	-11 750	-4 000
Vicevärdsarvode	-77 016	-74 944
Övriga arvoden	-9 000	-9 000
Övriga personalkostnader	-2 915	-2 671
Revisionsarvode	-6 500	-6 500
Sociala avgifter	-34 803	-29 874
	-247 384	-223 589

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-843 863	-833 938
Återföring av tidigare nedskrivningar av byggnad	0	10 385 160
	<u>-843 863</u>	<u>9 551 222</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-3 335	-675
	<u>-3 335</u>	<u>-675</u>

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 920 309	56 920 309
Årets investering byggnader	99 242	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 350 000	2 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 369 551	59 270 309

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 536 803	-13 317 705
Omklassificering från nedskrivning	0	-10 385 160
Årets avskrivningar byggnader	-843 863	-833 938
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 380 666	-24 536 803

Utgående redovisat värde

33 988 885 34 733 506

Redovisade värden byggnader	31 638 885	32 383 506
Redovisade värden mark	2 350 000	2 350 000

Fastighetsbeteckning: Riksäppet 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	41 600 000	9 486 000	51 086 000	49 086 000
Lokaler	1992	236 000	216 000	452 000	396 000
		41 836 000	9 702 000	51 538 000	49 482 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	54 173 000	54 173 000
varav i eget förvar	-20 244 000	-20 244 000
Summa ställda säkerheter	33 929 000	33 929 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	701	2 952
Övriga kortfristiga fordringar	49 192	0
	49 893	2 952

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	44 777	43 142
Förutbetalad kabel-TV och bredband	28 470	28 519
Förutbetalad fastighetsskötsel	47 649	0
Upplupna ränteintäkter	27 874	51 123
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 558	32 321
	181 328	155 105

2025-12-31**2024-12-31****Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-01	3 500 000	3 900 000
			3 500 000	3 900 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,30%	2028-01-25	3 063 468	250 076
Swedbank Hypotek AB	1,45%	2026-09-25	6 575 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,63%	2027-11-25	6 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,55%	2027-09-24	2 797 455	275 000
			18 935 923	525 076

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 835 847**

Nästa års amortering av långfristig skuld 525 076

Lån som ska konverteras inom ett år 6 575 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 100 076**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,99%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 100 304

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 310 543

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 927	11 571
Slutskatteskuld föregående år	3 010	1 396
	11 937	12 967

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	2 374
Personalens källskatt	2 162	1 957
Arbetsgivaravgifter	736	666
Övriga kortfristiga skulder	125	5 017
	3 023	10 014

2025-12-31

2024-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 334	94 458
Upplupna räntekostnader	44 492	36 835
Upplupen revision	15 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	322 818	333 704
	475 644	478 497

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-01
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Birgitta Bruun

.....
Elisabeth Hill

.....
Erling Karlsson

.....
Max Sandgren

.....
Sten Åke Radner

.....
Åke Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Linda Sagemark
Revisor vald av föreningsstämman

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spiran i Borgholm, org.nr. 716404-5101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spiran i Borgholm för räkenskapsåret 2025. 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 2025 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, förfälskning, 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 Spiran i Borgholm för räkenskapsåret 2025 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Sagemark
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Spiran i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574456442**

Birgitta Bruun

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:43:35



Elisabeth Hill

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:23:11



Max Sandgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:12:45



Sten Åke Radner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 21:42:48



Åke Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:14:35



Erling Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:01:52



Linda Sagemark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 19:58:54



Tim Sjöö

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:13:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Spiran i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574519847**

Linda Sagemark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 19:57:40



Tim Sjöö

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:12:43



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.