





HSB BRF SPIRALEN

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Org.nr: 702002-0892

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTS-FÖRENING SPIRALEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari–den 31 december 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Gällande stadgar – i huvudsak överensstämmande med HSB:s normalstadgar 2011, version 5 – antogs vid ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2018 och registrerades den 26 september 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheten Stockholm Ankaret 30.

På fastigheten finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostäder upplåtna med bostadsrätt	73	5 098
Lokaler upplåtna med bostadsrätt	9	2 440
Lokaler/förråd upplåtna med hyresrätt	17	924
Parkerings- och garageplatser	104	2 474[1]

Av garageplatserna är omkring hälften uthyrda till medlemmar i föreningen och övriga till externa hyresgäster.

Husen på föreningens fastighet var inflyttningsklara år 1959. Fastighetens taxeringsvärde är 264 miljoner kr, varav byggnadsvärde 91 miljoner kr och markvärde 173 miljoner kr. Värdeår är 1959.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Kompletterande styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG Europe Ltd. Föreningen är även allframtidsförsäkrad genom Brandkontoret.

[1] Avser garageplatserna (101 st., alla under mark).

Skulder till kreditinstitut
Föreningens lån hos kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 22 875 000 kr. Två av lånen (de två första i nedanstående uppställning) amorteras efter senaste villkorsändring med 50 000 kr/år. Övriga lån är amorteringsfria. Lånen löper med ränta enligt följande.

4 987 500 kr	0,50 %	Rörlig; ränteändring var tredje månad
4 987 500 kr	0,50 %	Rörlig; ränteändring var tredje månad
2 200 000 kr	0,50 %	Rörlig; ränteändring var tredje månad
3 700 000 kr	0,52 %	Rörlig; ränteändring var tredje månad
7 000 000 kr	1,53 %	Fast; nästa ränteändringsdag 2020-07-30

Väsentliga avtal
Den ekonomiska och administrativa förvaltningen sköts av HSB Stockholm. Vidare har föreningen avtal med HSB Stockholm om förvaltartjänster på avrop samt om förvaltning av fastighetslån (kontinuerlig lånebevakning och ränteförhandling m.m.). Avtalet om ekonomisk förvaltning omfattar, förutom löpande ekonomisk administration, bl.a. upprättande av förslag till årsbudget, upprättande och årlig uppdatering av femårsprognos avseende intäkter och kostnader samt upprättande av årsredovisning med kassaflödesanalys. Avtalet om administrativ förvaltning omfattar bl.a. förvaltarrådgivning, underhållsbesiktning samt administration och uppdatering av digital underhållsplan.

Fastighetsskötseln inklusive snöröjning av markytor sköts av InterBranch AB. Snöskottning av taken sköts av Plåtteknik i Söderhamn AB.

Trappstädning och inre renhållning sköts av Luna Städservice.

Skötsel och reparation av föreningens hissar ombesörjs av S:t Eriks Hiss AB.

Systematiskt brandskyddsarbete bedrivs i samarbete med Protektia Brandskydd AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret, m.m.

Årsavgifter och hyror
Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen har i samband med fastställande av budgeten för år 2020 beslutat att inte höja avgifterna för det kommande året.

Hyrorna för hyreslokaler och garageplatser har varit oförändrade bortsett från indexjusteringar avseende vissa hyreslokaler.

Utfört och planerat underhåll
Föreningen har låtit utföra OVK-besiktning avseende kontorslokalerna i uppgången Fleminggatan 56 samt på bottenplanet och plan 1 i huset vid Alströmergatan.

Lundagrossisten och Systembolaget har på egen bekostnad låtit utföra OVK-besiktning av sina lokaler i huset vid Alströmergatan respektive i huset Fleminggatan 56.

Årets planerande underhåll har i övrigt endast omfattat årligen återkommande åtgärder som tömning av slam- och bensinavskiljaren i garaget samt oljning av trätrappor m.m. på gården. Spolning av huvudstammar och stickledningar i båda husen, som var planerad att utföras under år 2019, har efter samråd med sakkunnig hos HSB flyttats framåt till 2021 (sju år efter det stambyte som gjordes åren 2013-2014). I övrigt ligger åtgärden kvar i underhållsplanen för utförande med fem års mellanrum.

Renovering av bärande pelare m.m. i garagen har handlats upp under året. Arbetena kommer att inledas den 1 april 2020 och beräknas pågå till omkring årsskiftet 2020/2021. Det avtalade fasta priset uppgår till 6 895 000 kr exklusive mervärdesskatt. Till detta kommer konsultkostnader för projektledning m.m. Vidare kommer arbetena, eftersom de uthyrda garageplatserna inte kommer att

kunna användas under entreprenadtiden, att medföra hyresförluster på drygt 1,2 miljoner kr. Se vidare nedan under *Ekonomisk översikt och riskbedömning*.

Renovering av hissarna (byte av hisslinor, hissmaskiner och styrsystem samt byte eller ombyggnad av hisskorgarna) är planerad att utföras år 2024. Entreprenadsumman kan enligt bedömning av sakkunnig beräknas till omkring 2,5 miljoner kr.

Arbete med åtgärdande av läckage från den övre gården öster om huset vid Alströmergatan pågår.

Några andra större underhållsåtgärder är inte planerade att utföras under de närmaste fem åren.

En sammanställning av planerade samt tidigare genomförda större underhållsåtgärder redovisas nedan.

Framtida större underhållsåtgärder

Tidpunkt	*Åtgärd*
2020	Renovering av bärande pelare m.m. i garagen
2024	Renovering av hissar

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder

Tidpunkt	*Åtgärd*
2009	Ombyggnad av elsystemet (nya elstammar m.m.)
2010	Renovering av taket över Lundagrossistens lokal och ny plantering på taket (gården mot Ankaret 28)
2010	Omdragning och förläggning inomhus av dag- och spillvattenledning mellan Alströmergatan 21 och 23
2012	Renovering/byte av fönster och fönsterdörrar
2013–2014	Stambyte och renovering av badrum/wc-rum
2016	Omläggning av taken
2016	Ny tvättstuga
2018	Ombyggnad av ventilationen i del av Musikerförbundets lokal (lgh 47) och i kontorslokalen på plan 1 i huset vid Fleminggatan (lokal 9003)

Övriga väsentliga händelser

Kontorslokalen på plan 1 i huset vid Fleminggatan har efter den renovering av ventilationen som utfördes år 2018 från och med den 1 januari 2019 hyrts ut till Funka Psykologi AB för en hyra motsvarande hyran enligt kontraktet med den tidigare hyresgästen.

Efter förhandling med Telenor (tidigare Bredbandsbolaget) och ComHem om gruppanslutningsavtalen avseende bredbands- och tv-tjänster har avtalats med Telenor om uppgradering av bredbandsnätet från 100 till 250 Mbit/s och utvidgning av avtalet till att även innefatta tv-tjänster. Avtalet med ComHem om tv-tjänster har sagts upp och det gamla kabel-tv-nätet har avvecklats. Det nya avtalet med Telenor ger ett ökat utbud av tv-kanaler som kan väljas till och en större flexibilitet genom möjligheter till streaming och utnyttjande av tv-tjänsterna inom hela EU. Bredbandsavgiften på 125 kr per månad och lägenhet är oförändrad.

Den av föreningsstämman år 2018 väckta frågan om installation av solceller på taken har bordlagts av styrelsen till dess det kan bedömas vilket ekonomiskt utrymme som finns för nya investeringar efter garageentreprenaden (utöver sådana investeringar som ingår i underhållsplanen, bl.a. renoveringen av hissarna år 2024).

Styrelsen har antagit en policy för GDPR-frågor i överensstämmelse med den mall som har tagits fram av HSB Stockholm.

Ekonomisk översikt och riskbedömning
Fastighetens taxeringsvärde har från och med den 1 januari 2019 höjts från 184,2 miljoner kr till 264 miljoner kr, vilket har medfört en höjning av fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften från 599 000 kr till ca 781 000 kr. Vidare har kostnaderna för löpande underhåll (reparationer) liksom föregående år blivit förhållandevis höga. Detta beror främst på arbetena med åtgärdande av läckage från övre gården samt slutförandet av arbetena med utveckling av innergården. Kostnaden för vatten och avlopp har också varit betydligt högre än föregående år. Anledningen till detta är att Stockholm Vatten år 2018, efter avstämning av fakturor för förfluten tid mot faktisk förbrukning, betalade tillbaka drygt 40 000 kr till föreningen. Årets utgifter för vatten har legat på en normal nivå, något under utgifterna år 2017. De ökade förvaltningskostnaderna (se not 2 till bokslutet) beror dels på att den första faktureringen för avtalet med HSB Stockholm om förvaltning av fastighetslån har skett under året, dels på ett arvode för rättslig utredning och rådgivning i syfte att begränsa hyresförlusterna i samband med arbetena i garaget.

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 749 412 kr, vilket är ca 250 000 kr bättre än enligt budget. Att resultatet trots de ökade driftskostnaderna har blivit bättre än budgeterat beror främst på att den planerade spolningen av huvudstammar och stickledningar har flyttats framåt i tiden (se ovan under *Utfört och planerat underhåll)*. Till resultatet har också bidragit att räntekostnaderna har blivit ca 100 000 kr lägre än beräknat.

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar har ökat från drygt 3,8 miljoner kr vid årets ingång till drygt 4,4 miljoner kr på bokslutsdagen.

Amortering av de befintliga lånen – från början 22 miljoner kr för stambytet och 3,5 miljoner kr för omläggningen av taken – planeras ske med belopp motsvarande avskrivningarna på dessa investeringar. Hittills erlagda amorteringar uppgår till 2 625 000 kr, varav 675 000 kr har betalats år 2019.

Vilka åtgärder som kommer att krävas för att komma till rätta med läckagen från den övre gården till underliggande lokaler är fortfarande osäkert. Arbetet bedöms dock tills vidare kunna delas upp över flera år och därmed kunna betalas utan upptagande av nya lån.

Renoveringen av pelare m.m. i garagen aktualiserades först år 2018 och ingår inte i det planerade underhållet. Arbetena har i samband med projektering och upphandling visat sig komma att bli betydligt dyrare än vad som förutsågs vid tiden för föreningsstämman 2019. För finansiering av projektet kommer att krävas nya lån.

Det slutliga priset för entreprenaden är, som alltid när det gäller byggnadsarbeten, beroende av eventuella ändringsarbeten, tilläggsarbeten och/eller avgående arbeten (s.k. ÄTA-arbeten). Sådana arbeten kan också komma att påverka entreprenadtidens längd och därmed storleken av hyresförlusterna.

Föreningen har fått ett löfte från bank om nya lån på upp till 10 miljoner kr för garageentreprenaden. Detta ger en väl tilltagen marginal för eventuella fördyringar genom ändrings- och/eller tilläggsarbeten. Hyresförlusterna beräknas inte behöva täckas med lån. Av den femårsprognos för åren 2020–2024 som har erhållits från HSB framgår att föreningens likviditet ändå kommer att vara god och renoveringen av hissarna år 2024 beräknas kunna betalas utan upptagande av nya lån.

Behållna likvida medel vid utgången av år 2024 beräknas enligt femårsprognosen komma att uppgå till drygt 2,2 miljoner kr. Sparandet kommer under år 2020 att vara lågt men beräknas under övriga år som omfattas av prognosen att ligga på ungefär samma nivå som de senaste åren (måttligt till normalt jämfört med övriga föreningar som förvaltas av HSB Stockholm).

Belåningen av föreningens fastighet motsvarade på bokslutsdagen drygt 8,5 % av taxeringsvärdet och kommer även efter upptagandet av ytterligare lån för garagerenoveringen att vara låg (omkring 12,5 % av taxeringsvärdet).

Fastigheten har vid årets underhållsbesiktning bedömts vara väl underhållen.

Sammanfattningsvis står föreningen enligt styrelsens bedömning inte inför några synbara ekonomiska risker. För att sparandet till framtida underhåll och investeringar ska hållas på en tillfredsställande nivå kan det dock finnas skäl att från och med år 2021 höja avgifterna, som har varit oförändrade sedan år 2014, med någon eller några procent per år.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019. Vid stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Lars Henriksson	Ordförande
Markus Janis	Vice ordförande
Bo Janfalk	Sekreterare och ansvarig för föreningens hemsida
Mikael Gröning	Ekonomiansvarig
Sten Lundqvist	Fastighetsansvarig
Gertrud Rosenlund	Mark-, trädgårds- och miljöansvarig
Milenko Todorovic	Ledamot utsedd av HSB
Mats Pettersson	Suppleant
Björn Johansson	Suppleant
Lina Svenaeus	Suppleant

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Bo Janfalk, Mikael Gröning och Gertrud Rosenlund samt Mats Pettersson, Björn Johansson och Lina Svenaeus.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda möten.

Firmatecknare
Föreningens firma har efter föreningsstämman tecknats av Lars Henriksson, Mikael Gröning, Sten Lundqvist och Gertrud Rosenlund, två i förening.

Revisorer

Christer Jansson	Föreningsvald ordinarie
Richard Deogun	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter till HSB:s distriktsstämma
Sten Lundqvist och Gertrud Rosenlund.

Valberedning
Till valberedning utsågs vid stämman Annika Alm-Ekman, ordförande, samt Jan Andersson, Martin Wegeland och Monika Knutson. Jan Andersson har i februari 2020 lämnat föreningen och uppdraget som ledamot i valberedningen.

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

Årets underhållsbesiktning gjordes den 5 november.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det underhåll som behövs för att hålla fastigheten och byggnaderna på denna i gott skick. Under året utfört planerat underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret 110 medlemmar, inräknat HSB Stockholm som enligt stadgarna ska vara medlem i föreningen. Under året har sex överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 307	5 961	6 089	6 083	5 916
Resultat efter finansiella poster	749	597	795	890	1 275
Årsavgift, kr/kvm	433	433	433	433	433
Totala intäkter, kr/kvm	745	704	720	719	699
Drift och underhåll, kr/kvm	495	477	421	437	395
Energikostnader, kr/kvm	128	120	121	132	120
Sparande, kr/kvm	174	152	177	196	227
Belåning, kr/kvm	2 703	2 783	2 860	2 948	2 600
Räntekänslighet, %	7 %	7 %	7 %	8 %	7 %
Soliditet, %	27 %	25 %	24 %	21 %	21 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaringar till nyckeltalen

Årsavgift: Anger hur stor den genomsnittliga årsavgiften är för bostäder och lokaler upplåtna med bostadsrätt. Avgiften är beräknad exklusive separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). För att räkna ut årsavgiften för en enskild bostadsrätt får man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter: Anger föreningens totala intäkter under räkenskapsåret fördelat per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage.

Drift och underhåll: Kostnader för drift och underhåll (exklusive planerat underhåll) under räkenskapsåret fördelat per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage.

Energikostnader: Kostnader för el, värme och vatten under räkenskapsåret fördelat per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage.

Sparande: Alla delar av föreningens fastighet (stammar, fönster, tak etc.) åldras och slits varje år. Det måste därför finnas ett sparande till framtida underhåll och byte av dessa delar. Nyckeltalet sparande anger hur stort överskott föreningen varje år får till detta sparande beräknat per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage.

Sparandet går till olika saker varje år (investeringar, amorteringar eller sparande på bankkonto eller motsvarande). På lång sikt går pengarna till det planerade underhåll och de investeringar som behövs, antingen genom att föreningen har sparade pengar för detta ändamål eller genom att föreningens lån har betalats av (amorterats) så att det finns utrymme för nya lån.

Sparandet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Belåning: Belåningen vid utgången av varje räkenskapsår fördelad per kvadratmeter boarea och lokalarea exklusive garage. Nyckeltalet avser att visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden som belöper på en viss bostadsrätt får man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet: Anger med hur många procent avgiften för bostäder och lokaler upplåtna med bostadsrätt behöver höjas om räntan på lånen stiger med en procent för att behålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Soliditet: Föreningens egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre under-hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	*1 466 310*	*1 413 455*	*2 224 622*	*2 817 573*	*596 961*
Balanserat i ny räkning				*596 961*	*-596 961*
Reservering till fond 2018			*290 000*	*-290 000*	
Avlyft från fond 2018			*-53 669*	*53 669*	
Reservering till fond 2019			*155 000*	*-155 000*	
Avlyft från fond 2019			*-61 523*	*61 523*	
Årets resultat					*749 412*
Belopp vid årets slut	**1 466 310**	**1 413 455**	**2 554 430**	**3 084 726**	**749 412**

Förslag till disposition av årets resultat

Reservering till och avlyft från fonden för yttre underhåll gjordes tidigare av föreningsstämman men ska enligt föreningens nya stadgar (§ 27) för år 2019 göras av styrelsen. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska enligt stadgarna (§ 29), efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat efter stämmans disposition 2018	3 178 203
Årets resultat	749 412
Reservering till underhållsfond	- 155 000
Avlyft från underhållsfond	61 523
	3 834 138

Stämman har att ta ställning till	
Balanseras i ny räkning	3 834 138

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

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 307 760	5 961 077
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 185 801	-4 035 878
Övriga externa kostnader	Not 3	-269 901	-223 038
Planerat underhåll		-61 523	-53 669
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-200 527	-196 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-659 495	-638 262
Summa rörelsekostnader		-5 377 247	-5 147 533
Rörelseresultat		**930 513**	**813 544**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 615	12 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-192 716	-229 094
Summa finansiella poster		-181 101	-216 583
Årets resultat		**749 412**	**596 961**

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 753 223	29 412 718
Pågående nyanläggningar	Not 8	543 456	215 743
		29 296 679	29 628 461
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 297 179	29 628 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		110 138	60 425
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 461 519	1 357 006
Placeringskonto HSB Stockholm		306	306
Övriga fordringar	Not 10	29 503	68 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	123 237	203 829
		2 724 703	1 690 200
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		4 724 703	4 190 200
Summa tillgångar		**34 021 882**	**33 819 160**

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 466 310	1 466 310
Upplåtelseavgifter		1 413 455	1 413 455
Yttre underhållsfond		2 554 430	2 224 622
		5 434 195	5 104 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 084 726	2 817 573
Årets resultat		749 412	596 961
		3 834 138	3 414 534
Summa eget kapital		9 268 333	8 518 921
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 225 000	22 912 000
		22 225 000	22 912 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	650 000	638 000
Leverantörsskulder		456 876	723 274
Skatteskulder		204 957	27 337
Fond för inre underhåll		130 998	130 998
Övriga skulder	Not 15	155 742	1 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	929 976	867 333
		2 528 549	2 388 239
Summa skulder		24 753 549	25 300 239
Summa eget kapital och skulder		**34 021 882**	**33 819 160**

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	749 412	596 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	659 495	638 262
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 408 907	1 235 223
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 010	-62 205
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	128 310	251 156
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 607 226	1 424 174
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-327 713	-1 112 555
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-327 713	-1 112 555
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-675 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-675 000	-650 000
Årets kassaflöde	**604 513**	**-338 381**
Likvida medel vid årets början	**3 857 312**	**4 195 693**
Likvida medel vid årets slut	**4 461 825**	**3 857 312**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 263 120	3 263 120
	Hyror	2 928 629	2 878 557
	Bredband	109 500	109 500
	Övriga intäkter	33 430	31 779
	Bruttoomsättning	6 334 679	6 282 956
	Avgifts- och hyresbortfall	-26 919	-307 850
	Hyresförluster	0	-14 029
		6 307 760	**5 961 077**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	329 979	303 064
	Reparationer	1 237 186	1 440 054
	El	156 647	179 694
	Uppvärmning	817 994	781 810
	Vatten	106 136	54 476
	Sophämtning	168 723	174 040
	Fastighetsförsäkring	99 700	95 561
	Kabel-TV och bredband	197 611	172 221
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	780 521	599 601
	Förvaltningsarvoden	261 032	209 517
	Övriga driftkostnader	30 272	25 840
		4 185 801	**4 035 878**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	57 474	49 497
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 086	25 743
	Administrationskostnader	153 905	102 313
	Extern revision	13 867	15 125
	Medlemsavgifter	28 570	30 360
		269 901	**223 038**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	158 339	138 584
	Revisionsarvode	5 460	5 376
	Övriga arvoden	0	14 966
	Sociala avgifter	36 728	37 760
		200 527	**196 686**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	623	720
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	306
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 877	11 207
	Övriga ränteintäkter	114	278
		11 615	**12 511**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	191 105	228 151
	Övriga räntekostnader	1 611	943
		192 716	**229 094**

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	36 918 712	36 021 900
	Anskaffningsvärde mark	1 320 000	1 320 000
	Årets investeringar	0	896 812
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 238 712**	**38 238 712**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-8 825 994	-8 187 732
	Årets avskrivningar	-659 495	-638 262
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 485 489**	**-8 825 994**
	Utgående bokfört värde	**28 753 223**	**29 412 718**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	139 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000 000	19 200 000
	Summa taxeringsvärde	**264 000 000**	**184 200 000**
Not 8	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	215 743	1 112 555
	Årets investeringar	327 713	-896 812
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**543 456**	**215 743**
Not 9	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	28 440	0
	Övriga fordringar	1 063	68 634
		29 503	**68 634**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	122 287	202 504
	Upplupna intäkter	950	1 325
		123 237	**203 829**
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 500 000
		2 000 000	**2 500 000**

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Noter | **2019-12-31** | **2018-12-31**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	379347	0,50%	2020-01-07	2 200 000	550 000
Stadshypotek	384952	0,56%	2020-02-02	4 987 500	50 000
Stadshypotek	384953	0,56%	2020-02-02	4 987 500	50 000
Stadshypotek	385703	0,57%	2020-02-02	3 700 000	0
Stadshypotek	99697	1,53%	2020-07-30	7 000 000	0
				22 875 000	**650 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		22 225 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		19 625 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	25 500 875	25 500 875

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	650 000	638 000

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	154 864	0
Övriga kortfristiga skulder	878	1 297
	155 742	**1 297**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 690	25 232
Förutbetalda hyror och avgifter	506 246	487 873
Övriga upplupna kostnader	398 040	354 228
	929 976	**867 333**

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm

Noter	**2019-12-31**	**2018-12-31**

Stockholm, den 20/3 2020

Bo Janfalk

Gertrud Rosenlund

Lars Henriksson

Markus Janis

Mikael Gröning

Milenko Todorovic

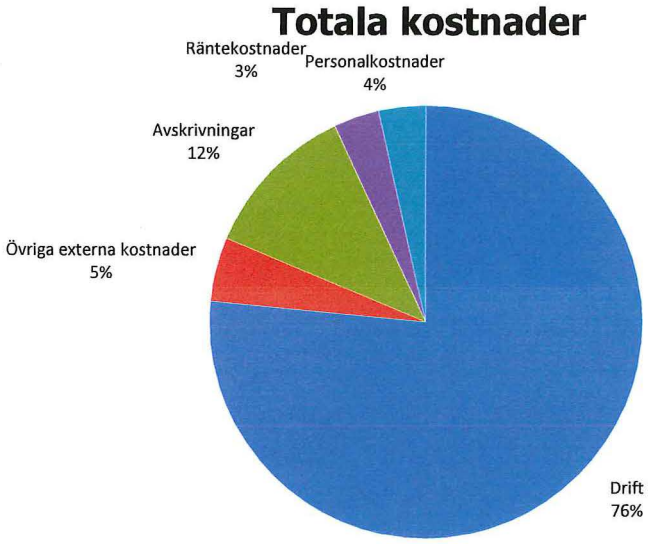
Sten Lundqvist

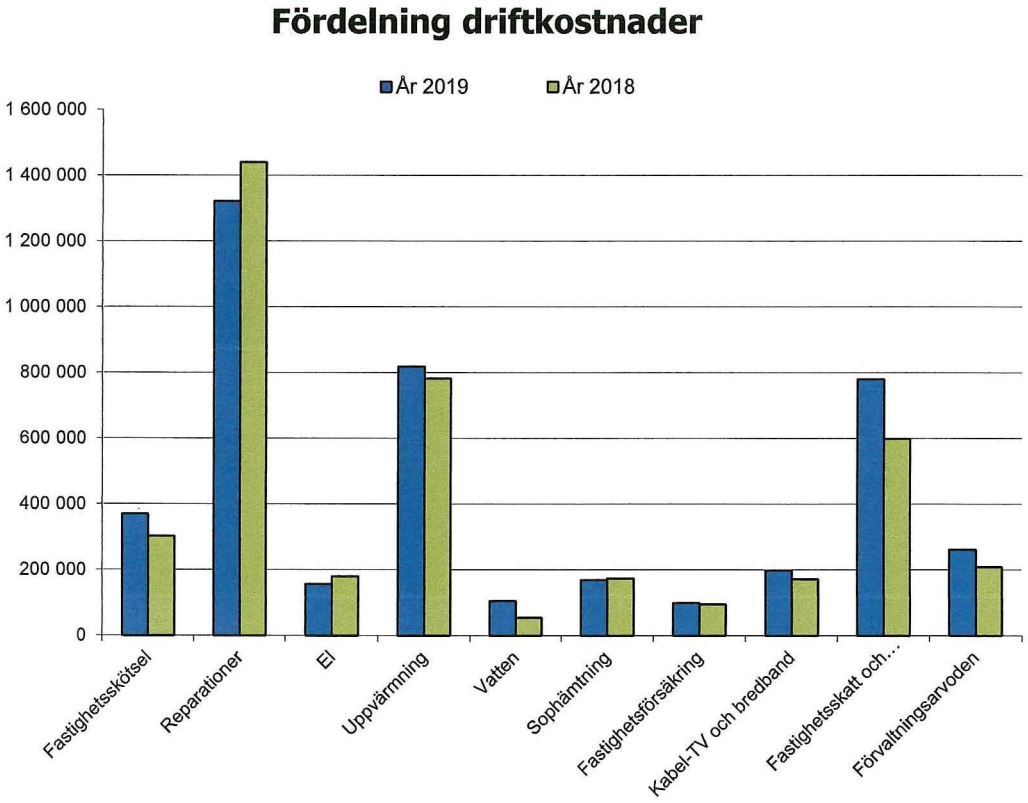
Vår revisionsberättelse har 22-03-30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Christer Jansson
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm





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 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 30/3 2020

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Jansson
Av föreningen vald revisor

SPIRALEN

Valberedningens förslag till styrelse vid årsstämman 21 april 2020

Ordinarie ledamöter:

Lars Henriksson	har ett år kvar
Sten Lundqvist	har ett år kvar
Bo Janfalk	i tur att avgå förslag omval på två år
Gertrud Rosenlund	i tur att avgå förslag omval på två år
Mikael Gröning	i tur att avgå förslag omval på två år
Markus Janis	har ett år kvar

Styrelsesuppleanter:

Mats Pettersson	förslag omval på ett år

Björn Johansson förslag omval på ett år

Revisor:

Christer Jansson förslag omval på ett år

Revisorssuppleant:

Richard Deogan förslag omval på ett år

Annika Alm-Ekman

Martin Wegeland

Monica Knutson

Inkom 2020-02-22

Motion inför årsstämman för Brf Spiralen 2020

Elbilarna blir fler och fler i samhället och som ett led i det bör föreningen kunna erbjuda laddstationer i garaget för de hyresgäster som det är/blir aktuellt för.
Givetvis bör föreningen i sådana fall ta ut en extra avgift för den el som förbrukas för laddstationen.

2020-02-18

Nejla Motamedi
Fleminggatan 56

HSB Bostadsrättsförening
Spiralen i Stockholm 2020-04-02

Styrelsens yttrande över motion från Nejla Motamedi om installation av laddstationer i garaget

Försäljningen av elbilar och laddhybridbilar ökar år från år och det finns ingenting som tyder på att den utvecklingen kommer att vända. Det ligger därför i föreningens intresse att utreda möjligheten att installera laddstationer för elbilar i garaget.

Statligt investeringsstöd kan utgå bl.a. till bostadsrättsföreningar för installation av laddningspunkter avsedda för boende i föreningens hus[1]. Stöd kan utgå med halva investeringskostnaden, dock högst 15 000 kr per laddningspunkt. Statligt stöd för installation av laddningspunkter avsedda för andra än boende i föreningens hus kan utgå endast om laddningspunkterna är avsedda att vara tillgängliga för allmänheten[2]. Stöd kan alltså inte erhållas för installation av laddningspunkter avsedda för externa hyresgäster i föreningens garage.

De arbeten som under året kommer att utföras i garaget omfattar bara reparation av de bärande pelarna och golven samt rör och andra installationer för avledning och rening av vatten från garagegolven. Installation eller förberedelser för installation av laddstationer ingår inte.

Enligt den kommunala Energi- och klimatrådgivningen bör laddplatser i första hand placeras utomhus, på avstånd från ventilationsintag till byggnader. Laddplatser i garage bör placeras nära infart eller utfart, så att bilarna vid en eventuell brand i fastigheten lätt kan nås och transporteras ut, och garaget ska vara ventilerat. Anledningen till dessa rekommendationer är att batterierna i elbilar vid en brand (oavsett orsaken till branden) avger en mängd olika giftiga ämnen, bl.a. vätefluorid, vilket innebär att räddningstjänstens möjligheter till ingripande begränsas om den brinnande bilen finns inomhus[3]. Innan beslut om en investering i laddstationer fattas bör därför utredas vad som eventuellt behöver göras för att motverka spridning av giftiga ämnen från en brand i garaget till andra delar av fastigheten. Det finns också anledning att undersöka om räddningstjänsten har några synpunkter som bör beaktas i samband med installationen. Dessa frågor bör kunna utredas redan under våren.

Styrelsen avser därefter att göra en ny undersökning av intresset för laddplatser bland föreningens medlemmar. När det står klart hur stort intresset är, kommer styrelsen att gå vidare med utredning av följande frågor.

1. Hur många laddstationer bör ingå i den första installationen? Var bör dessa placeras och vilka omdisponeringar av befintliga garageplatser kan behövas för att laddplatserna ska kunna reserveras för boende i huset?
2. Bör i samband med den första installationen även dras kabel och göras de kompletteringar i övrigt av elsystemet som kan behövas för att flera laddstationer senare ska kunna installeras vid andra garageplatser? Kan i så fall statligt stöd utgå även för den investeringen?

[1] Förordning (2019:525) om statligt stöd för installation av laddningspunkter för elbilar
[2] Förordning (2015:517) om stöd till lokala klimatinvesteringar
[3] Källa: www.fixaladdplats.se

3. Bör föreningen äga laddstationerna och svara för underhållet av dessa? Eller är det bättre att hyra laddstationerna av en fristående laddoperatör, som tecknar abonnemangsavtal med användarna samt svarar för service och underhåll? Bör i så fall operatören även svara för installation av laddstationerna?
4. Om föreningen äger laddstationerna, bör föreningen då också stå för elnätsabonnemang och elavtal samt ta ut kostnaden av användarna? Eller bör i stället användarna få teckna egna elnätsabonnemang och elavtal?
5. Om föreningen ska stå för elnätsabonnemang och elavtal, bor elkostnaden då tas ut av användarna som ett schablonbelopp och ingå i den förhöjda hyran för laddplatsen? Eller bör kostnaden tas ut efter individuellt uppmätt förbrukning?

Hur mycket hyran för en laddplats kan behöva höjas jämfört med hyran för garageplatser utan möjlighet till laddning är svårt att precisera innan utredning och upphandling är klara. De ungefärliga uppgifter som finns om kostnad för laddstationer inklusive installation och en jämförelse med det hyrespåslag som Stockholm Parkering AB tar ut för en parkeringsplats eller garageplats med laddningsmöjlighet tyder emellertid på att höjningen kan bli omkring 200 kr/mån (exklusive elkostnad). Utgångspunkten är då att hela den del av investeringskostnaden som inte täcks av det statliga stödet ska finansieras genom den höjda hyran.

Styrelsen **föreslår** att föreningsstämman uppdrar åt styrelsen att utreda frågan om installation av laddstationer i garaget i huvudsaklig överensstämmelse med den lämnade redogörelsen.

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor