



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-0892 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. Styrelseansvar ingår ej. Kompletterande styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Volante Underwriting Sweden AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2440
7	lokaler (hyresrätt)	856
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5098
102	garageplatser	2474
3	p-platser	0
Totalt 195 objekt		10868

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Henriksson	Ordförande	2017-05-05	2023-06-05
Lars Henriksson	Ledamot	2023-06-05	
Björn Gunnar Ma Johansson	Ordförande	2023-06-05	
Björn Gunnar Ma Johansson	Ledamot	2021-07-07	2023-06-05
Gertrud Rosenlund	Ledamot	2010-03-31	
Bo Janfalk	Ledamot	2016-06-17	
Mikael Kinnunen	Ledamot	2023-08-01	
Mikael Gröning	Ledamot	2011-10-13	
Valeria Gleizer	Ledamot	2023-06-05	
Valeria Gleizer	Suppleant	2021-07-07	2023-06-05
Mats Pettersson	Suppleant	2011-10-13	
Ann Sörlin Ericsson	Suppleant	2021-07-07	
Sten Lundqvist	Ledamot	2011-05-23	2023-06-05
Sten Lundqvist	Suppleant	2023-06-05	2023-12-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Gröning, Bo Janfalk och Gertrud Rosenlund samt suppleanterna Mats Pettersson och Ann Sörlin Ericsson. Suppleanten Sten Lundqvist har tragiskt avlidit 2023-12-27 och en ny suppleant kommer att väljas in vid nästa stämma.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Monica Knutsson och Göran Nylander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 12% från 2023-01-01.

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

Årets underhållssyn gjordes den 1 december 2023 tillsammans med förvaltare från HSB. Fastigheten bedömdes vid synen vara i gott skick.

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

Större underhållsåtgärder

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts.

Byte av kvarvarande äldre frånluftsfläktar (4 st) mot nya direktdrivna och byte av ett äldre tilluftsaggregat. Konvertering till LED-ljuskällor av armaturer i trapphus och allmänna utrymmen.

Tidigare har följande större åtgärder utförts

Årtal	Ändamål
2005	Ny undercentral för fjärrvärme
2005	Renovering av frånluftsfläktarna
2007	Renovering av garagen (upplag av bjälklag mot grannfastigheten, ny golvbeläggning m.m.)
2009	Ombyggnad av elsystemet (nya elstammar och elcentraler m.m.)
2010	Nytt tätskikt och ny plantering på övre gården
2010	Omdragning inomhus av dag- och spillvattenledning mellan Alströmergatan 21 och 23
2012	Renovering/byte av fönster och fönsterdörrar
2013	Ny direktdriven frånluftsfläkt för lokalen Alströmergatan 25 B
2013-2014	Stambyte och renovering av badrum/wc-rum
2014	Målning av trapphusen
2016	Omläggning av taken
2016	Ny tvättstuga
2018	Renovering av ventilationen i tre lokaler (lgh 27 och 47; lokal 9003)
2020	Renovering av garagen (bärande pelare, golvbeläggning m.m.)
2020	Ny direktdriven frånluftsfläkt för bostäderna Alströmergatan 21
2020	Renovering av ventilationen i en lokal (lgh 6)
2022	Garagen har fått ny ventilation med två nya till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning (FTX-aggregat)
2022	Ny direktdriven frånluftsfläkt för garaget på vinden i huset vid Fleminggatan
2022	De bärande pelarna längs gången Alströmergatan 21-25 har renoverats och fått ny ytbehandling
2022	Plattorna i gången Alströmergatan 21-25 har lagts om för att förbättra avrinningen mot dagvattenbrunnarna
2022	Konvertering till LED-ljuskällor av armaturer i garagen

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

Årtal	Ändamål
2024	Utredning och åtgärdande av läckage från övre gården till underliggande lokal
2024	Modernisering av hissarna
2024	Renovering av fasad, fönster och entréport mot Fleminggatan
2026	Tvätt/målning av fasader (kan antagligen skjutas på ytterligare efter utlåtande från HSB's förvaltare).

Övriga väsentliga händelser

Årsavgifterna för bostadsrätter höjdes från och med den 1 januari 2023 med 12 %. Från och med den 1 januari 2024 har

avgifterna höjts med ytterligare 10 % för att kompensera för avsevärt högre ränteutgifter, ökade fjärrvärmekostnader med 12%, höjda avgifter för vatten & avlopp med 25% och sophämtning med 24%. Avgifterna bedöms under de närmaste åren inte behövas höjas mera än vad som föränsas av den förväntade allmänna utvecklingen av priser och räntor.

Hyrorna för uthyrda lokaler har höjts enligt avtalade indexklausuler.

Räntorna har stigit under året men kan förväntas ligga stabila eller falla under 2024. Ett av föreningens lån som idag har en ränta på 1,77 % skall omsättas den 28 mars 2024. Ett annat av lånen som tidigare hade en ränta på 0,71% lades om 2023-07-01 till 3 månads bindning och en ränta på Stibor + 0.47% (=4.49%). Ränteutgifterna under året har blivit ca 95 000 kr högre än föregående år men kommer att öka kraftigt under 2024 då två av lånen då kommer att ligga på en klart högre ränta än under tidigare år.

En av föreningens hyresgäster (Funka Psykologi) har sagt upp sitt hyreskontrakt och flyttat ut 2023-12-31. Ny hyresgäst till lokalen från 2024-04-01 kommer att vara The Bugli Company AB.

Föreningens innergård har prunkat med både vår, sommar och höstblommor – stort tack till trädgårdsgruppen! Pergolan och grillarna har varit flitigt utnyttjade under den varma delen av året. Den traditionella gårdsfesten hölls den 27 augusti med god uppslutning vid grillarna och pergolan. Föreningen anordnade även ett uppskattat Adventskaffe med glögg och lussebullar den 10 december.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	181	213	124	174
Skuldsättning, kr/kvm	3 406	3 486	3 594	3 801	2 700
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 792	3 918	4 040	4 272	3 035
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	7
Energikostnad, kr/kvm	180	155	150	120	128
Årsavgifter, kr/kvm	504	450	442	433	433
Årsavgifter/totala intäkter, %	50	51	51	63	52
Totala intäkter, kr/kvm	899	793	765	613	746
Nettoomsättning, tkr	7 207	6 709	6 468	5 181	6 308
Resultat efter finansiella poster, tkr	506	293	454	388	749
Soliditet, %	27	25	24	22	27

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.

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	1 466 310	0	0	1 466 310
Upplåtelseavgifter, kr	1 413 455	0	0	1 413 455
Underhållsfond, kr	3 053 266	0	-102 365	2 950 901
S:a bundet eget kapital, kr	5 933 031	0	-102 365	5 830 666
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 177 896	293 108	102 365	4 573 369
Årets resultat, kr	293 108	-293 108	505 632	505 632
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 471 004	0	607 997	5 079 001
S:a eget kapital, kr	10 404 035	0	505 632	10 909 667

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 291 000 kr samt ianspråktagande skett med 393 365 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 471 004
Årets resultat, kr	505 632
Reservation till underhållsfond, kr	-291 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	393 365
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 079 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 079 001
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 207 018	6 626 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	338 023	82 140
Summa Rörelseintäkter		7 545 041	6 708 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 174 484	-4 771 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 036	-279 324
Personalkostnader	Not 6	-236 997	-226 112
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-896 922	-865 645
Summa Rörelsekostnader		-6 634 439	-6 142 408
Rörelseresultat		910 603	566 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 218	12 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-430 189	-285 893
Summa Finansiella poster		-404 971	-273 433
Resultat efter finansiella poster		505 632	293 108
Resultat före skatt		505 632	293 108
Årets resultat		505 632	293 108

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	36 554 948	36 669 932
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	781 939
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 554 948	37 451 871

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 555 448	37 452 371
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 951	6 665
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 378 967	1 867 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	122 543	258 148
Summa Kortfristiga fordringar		2 522 461	2 132 070

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 036 776	0
Summa Kassa och bank		2 036 776	0

Summa Omsättningstillgångar

4 559 237	4 132 070
------------------	------------------

Summa Tillgångar

41 114 685	41 584 440
-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 879 765	2 879 765
Fond för yttre underhåll	2 950 901	3 053 266
Summa Bundet eget kapital	5 830 666	5 933 031

Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")

Balanserat resultat	4 573 369	4 177 896
Årets resultat	505 632	293 108
Summa Fritt eget kapital (eller "Ansamlad förlust")	5 079 001	4 471 004

Summa Eget kapital**10 909 667** **10 404 035****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 175 000	21 012 500
Summa Långfristiga skulder		13 175 000	21 012 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 412 500	8 525 000
Leverantörsskulder		354 060	355 037
Skatteskulder		55 152	50 042
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	315 643	187 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	892 664	1 050 186
Summa Kortfristiga skulder		17 030 018	10 167 906

Summa Skulder**30 205 018** **31 180 406****Summa Eget kapital och skulder****41 114 685** **41 584 440**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	910 603	566 541
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	896 922	865 645
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	896 922	865 645
Erhållen ränta	25 218	12 460
Erlagd ränta	-380 693	-285 690

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	118 003	14 221
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-74 883	233 629
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	43 120	247 850

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 495 170 **1 406 805**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-781 939
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-781 939

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-950 000	-912 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 000	-912 500

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	545 170	-287 633
Likvida medel vid årets början	3 712 424	4 000 057
Likvida medel vid årets slut	4 257 594	3 712 424

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 305 956	2 058 916
	Årsavgifter lokaler	1 496 376	1 336 056
	Hyror lokaler	1 397 295	1 273 830
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 892 996	1 793 275
	Hyror förbrukningsbaserad	13 812	12 456
	Hyror informationsöverföring	109 469	109 500
	Hyror övrigt	34 188	30 856
	Övriga primära intäkter	71 126	63 045
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 321 218	6 677 934
	Avgiftsbortfall	-114 200	-51 000
	Hysesbortfall	0	-125
	<i>Summa</i>	-114 200	-51 125
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 207 018	6 626 809
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	261 676	66 010
	Övriga sekundära intäkter	76 347	16 130
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	338 023	82 140
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-363 287	-489 505
	Snö och halk-bekämpning	-82 200	-51 848
	Reparationer	-745 779	-741 107
	Planerat underhåll	-393 365	-378 226
	Försäkringsskador	-335 336	-153 485
	EI	-339 679	-310 477
	Uppvärmning	-1 014 973	-881 998
	Vatten	-158 117	-122 166
	Sophämtning	-257 260	-218 319
	Fastighetsförsäkring	-120 685	-109 120
	Kabel-TV och bredband	-187 456	-187 456
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-845 997	-840 887
	Förvaltningsavtalskostnader	-227 433	-210 290
	Övriga driftkostnader	-102 917	-76 444
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 174 484	-4 771 328

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-42 870	-117 600
	Administrationskostnader	-104 791	-38 938
	Extern revision	-16 877	-15 560
	Konsultkostnader	-44 827	0
	Medlemsavgifter	-28 570	-28 570
	Föreningsverksamhet	-9 004	-6 250
	Övriga förvaltningskostnader	-79 097	-72 406
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-326 036	-279 324
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 409	0
	Övriga arvoden	-186 883	-186 725
	Sociala avgifter	-43 705	-39 387
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-236 997	-226 112
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	889	891
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 519	11 056
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 811	513
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 218	12 460
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-429 789	-285 632
	Övriga räntekostnader	-400	-261
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-430 189	-285 893

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 226 205	47 226 205
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 320 000	1 320 000
	Årets investeringar	781 939	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	49 328 143	48 546 205
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 876 273	-11 010 628
	Årets avskrivningar	-896 922	-865 645
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 773 195	-11 876 273
	Utgående redovisat värde	36 554 948	36 669 932
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	159 000 000	159 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000 000	34 000 000
	Summa	302 000 000	302 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 800 000	32 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	32 800 000	32 800 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	781 939	0
	Årets investeringar	0	781 939
	Omklassificering till byggnad	-781 939	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	781 939
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 220 818	1 712 424
	Övriga fordringar	158 149	154 833
	Summa Övriga fordringar	2 378 967	1 867 257

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 543	258 148		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	122 543	258 148		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	2 000 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 000 000		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 5	2 000 000	0		
	Bankkonto 6	36 776	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 036 776	0		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,53%	2024-10-30	7 575 000	500 000
	Stadshypotek AB	0,83%	2026-09-01	13 275 000	100 000
	SEB	1,77%	2024-03-28	7 737 500	350 000
				28 587 500	950 000
	Långfristig del			13 175 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 312 500	
	Kortfristig del			15 412 500	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			950 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 800 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,06%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	155 171	33 520		
	Inre fond	119 187	119 187		
	Övriga kortfristiga skulder	41 284	34 933		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	315 643	187 640		

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	490 602	637 759
	Upplupna räntekostnader	59 846	10 350
	Övriga upplupna kostnader	342 216	402 077
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	892 664	1 050 186

Revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm, org.nr. 702002-0892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Spiralen i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Richard Deogun
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN GUNNAR MA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 16:55:00



MIKAEL GRÖNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 12:19:47



LARS HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:25:44



MIKAEL KINNUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:26:46



VALERIA GLEIZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:46:41



BO JANFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 17:31:05



GERTRUD ROSENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 15:00:50



RICHARD DEOGUN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:49:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 14:39:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Spiralen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD DEOGUN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:47:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 14:38:49



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.