



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Spiran i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Spiran i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 716404-5101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Birgitta Brun	Ordförande	2024-01-01
Sten-Åke Radner	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01
Åke Johansson	Ledamot	2024-01-01
Elisabeth Hill	Ledamot	2024-01-01
Erling Karlsson	Ledamot	2024-01-01
Max Sandgren	Ledamot	2024-01-01

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

Återföring nedskrivning

Sedan nedskrivningen av föreningens fastighet gjordes på 1990-talet, har föreningens fastighet stigit i värde. Nedskrivningen har därför återförts år 2024. Detta påverkar resultatet positivt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av garage och kulturhus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	342	358	323	278	326
Skuldsättning, kr/kvm	4 550	4 682	4 799	4 917	5 020
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 550	4 682	4 799	4 917	5 020
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	198	174	163	166	149
Årsavgifter, kr/kvm	850	850	808	809	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	883	887	850	838	836
Nettoomsättning, tkr	3 960	3 966	3 811	3 749	3 745
Resultat efter finansiella poster, tkr	10 947	927	911	161	832
Soliditet, %	48	29	26	23	23

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. El ingår inte i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 733 068	0	0	1 733 068
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 130 000	0	0	1 130 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 056 050	0	461 692	1 517 742
S:a bundet eget kapital, kr	3 919 118	0	461 692	4 380 810
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 943 908	926 790	-461 692	4 409 006
Årets resultat, kr	926 790	-926 790	10 947 252	10 947 252
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 870 698	0	10 485 560	15 356 258
S:a eget kapital, kr	8 789 816	0	10 947 252	19 737 068

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 138 308 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	4 870 698
Årets resultat, kr	10 947 252
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 308
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 356 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 356 258

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 959 720	3 966 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 815
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 959 720	3 973 848
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 773 406	-1 636 668
Underhåll enligt plan	Not 5	-138 308	-173 631
Övriga externa kostnader	Not 6	-282 632	-285 689
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-223 589	-229 571
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	9 551 222	-503 855
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		7 133 286	-2 829 414
RÖRELSERESULTAT		11 093 006	1 144 434
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		142 129	60 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 208	-277 615
Övriga finansiella poster	Not 9	-675	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-145 754	-217 644
ÅRETS RESULTAT		10 947 252	926 790



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 733 506	25 182 284
Summa materiella anläggningstillgångar		34 733 506	25 182 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 734 006	25 182 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-10	0
Kundfordringar		1 790	0
Avräkningskonto HSB		2 017 229	2 041 360
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 952	12 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	155 105	130 629
Summa kortfristiga fordringar		2 177 066	2 184 499
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 900 000	3 100 000
Summa kortfristiga placeringar		3 900 000	3 100 000
Summa omsättningstillgångar		6 077 066	5 284 499
SUMMA TILLGÅNGAR		40 811 072	30 467 283

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 733 068	1 733 068
Upplåtelseavgifter	1 130 000	1 130 000
Fond för yttre underhåll	1 517 742	1 056 050
Summa bundet eget kapital	4 380 810	3 919 118

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 409 006	3 943 908
Årets resultat	10 947 252	926 790
Summa fritt eget kapital	15 356 258	4 870 698

Summa eget kapital

19 737 068**8 789 816**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 638 468	17 388 544
Summa långfristiga skulder		9 638 468	17 388 544

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 753 781	3 597 531
Leverantörsskulder		180 277	181 858
Aktuell skatteskuld	Not 16	12 967	9 850
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 014	4 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	478 497	494 931
Summa kortfristiga skulder		11 435 536	4 288 922

Summa skulder

21 074 004**21 677 466**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 811 072**30 467 283**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	11 093 006	1 144 434
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-9 551 222	503 855
Övriga poster	0	0
	1 541 784	1 648 289
Erhållen ränta	117 055	37 869
Erlagd ränta	-297 431	-278 927
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-675	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 360 733	1 406 511
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 375	60 862
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	18 587	52 939
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 387 695	1 520 312
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-611 826	-525 076
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-611 826	-525 076
ÅRETS KASSAFLÖDE	775 869	995 236
Likvida medel vid årets början	5 141 360	4 146 124
Likvida medel vid årets slut	5 917 229	5 141 360
	775 869	995 236

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

15 914 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	3 808 812	3 808 812
Hysesintäkt garage och bilplatser	124 970	130 075
Konsumtionsavgift el	4 329	7 417
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 667	13 087
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 942	6 642
	3 959 720	3 966 033

I årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	7 815
	0	7 815

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-108 188	-56 541
El	-35 037	-38 156
Uppvärmning	-607 579	-523 068
Vatten	-244 968	-217 177
Renhållning	-96 190	-152 112
TV, bredband, iptelefoni	-171 024	-171 076
Serviceavtal	-300	0
Förvaltningskostnader	-327 030	-292 314
Försäkringar	-75 660	-79 174
Fastighetsskatt	-105 742	-102 845
Övriga driftskostnader	-1 689	-4 205
	-1 773 406	-1 636 668

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	0	-11 563
Underhåll installationer	-114 723	-156 237
Underhåll huskropp utvändigt	0	-5 831
Underhåll tak	-14 735	0
Underhåll övrigt	-8 850	0
	-138 308	-173 631

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 000	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-183 698	-176 076
Kostnader överlåtelse och panter	-15 062	-15 123
Föreningsverksamhet	-8 837	-1 700
Kontorsutrustning och -material	-3 822	-1 796
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 366	-3 863
Konsulter	0	-12 813
Förbrukningsinventarier	-4 487	-13 379
Medlemsavgifter HSB	-31 510	-28 849
Stämma och styrelse	-14 850	-20 590
	-282 632	-285 689

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-96 600	-98 200
Löner för anställda	-4 000	-6 450
Vicevärdsarvode	-74 944	-73 260
Övriga arvoden	-9 000	-11 500
Övriga personalkostnader	-2 671	-2 416
Revisionsarvode	-6 500	-6 500
Sociala avgifter	-29 874	-31 245
	-223 589	-229 571

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-833 938	-503 855
Återföring av tidigare nedskrivning av byggnad	10 385 160	0
	9 551 222	-503 855

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgift	-675	-720
	-675	-720

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

56 920 309

56 920 309

Ingående anskaffningsvärde mark

2 350 000

2 350 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**59 270 309****59 270 309****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-13 317 705

-12 813 850

Omklassificering från nedskrivning

-10 385 160

0

Årets avskrivningar byggnader

-833 938

-503 855

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-24 536 803****-13 317 705**

Nedskrivning byggnader

0

-20 770 320

Utgående redovisat värde**34 733 506****25 182 284**

Redovisade värden byggnader

32 383 506

22 832 284

Redovisade värden mark

2 350 000

2 350 000

Fastighetsbeteckning: Riksäpplet 16**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1992

39 600 000

9 486 000

49 086 000

49 086 000

Lokaler

1992

180 000

216 000

396 000

0

39 780 000**9 702 000****49 482 000****49 086 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

54 173 000

54 173 000

varav i eget förvar

-20 244 000

-20 244 000

Summa ställda säkerheter**33 929 000****33 929 000****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

2 952

12 510

2 952**12 510****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

43 142

41 089

Förutbetalad kabel-TV och bredband

28 519

28 503

Upplupna ränteintäkter

51 123

26 049

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 321

34 988

155 105**130 629**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-03-01	3 900 000	3 100 000
			3 900 000	3 100 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		3,16%	2025-09-25	3 003 705	275 000
Swedbank Hypotek AB		1,30%	2028-01-25	3 313 544	250 076
Swedbank Hypotek AB		1,45%	2026-09-25	6 575 000	0
Swedbank Hypotek AB		1,24%	2025-11-25	7 500 000	0
				20 392 249	525 076

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 638 468**

Nästa års amortering av långfristig skuld 250 076

Lån som ska konverteras inom ett år 10 503 705

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 753 781**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,60%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 766 869

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 571	9 850
Slutskatteskuld föregående år	1 396	0
	12 967	9 850

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 374	1 219
Personalens källskatt	1 957	2 636
Arbetsgivaravgifter	666	897
Övriga kortfristiga skulder	5 017	0
	10 014	4 752

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 458	92 024
Upplupna räntekostnader	36 835	47 058
Upplupen revision	13 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	333 704	344 349
	478 497	494 931

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Birgitta Brun	 Elisabeth Hill	 Erling Karlsson
..... Max Sandgren	 Sten-Åke Radner	 Åke Johansson

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

Linda Sagemark Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spiran i Borgholm för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 Spiran i Borgholm för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Sagemark
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BIRGITTA BRUN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:08:03



ELISABETH HILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:58:24



MAX SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:47:30



STEN-ÅKE RADNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:05:47



ÅKE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 11:08:42



ERLING KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 11:36:40



LINDA SAGEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:30:37



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:45:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LINDA SAGEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:35:01



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:43:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.