



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2021-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Riksäppet 16		1991 och 1992

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan i Borgholm kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4482
15	garageplatser	0
51	p-platser	0
Totalt 131 objekt		4482

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torild Petersson	Ordförande	2022-01-01	2022-03-23
Birgitta Brun	Ordförande	2022-06-01	
Birgitta Brun	Ledamot	2022-01-01	2022-06-01
Sten-Åke Radner	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Åke Johansson	Ledamot	2022-01-01	
Elisabeth Hill	Ledamot	2022-01-01	
Erling Karlsson	Ledamot	2022-01-01	
Max Sandgren	Ledamot	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Max Sandgren, Åke Johansson och Birgitta Brun.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åke Johansson, Elisabeth Hill, Torild Petersson, Birgitta Brun, Max Sandgren.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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 2022-05-24. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	323	278	326	298	273
Skuldsättning, kr/kvm	4 799	4 917	5 020	5 137	5 254
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	163	166	149	161	162
Driftskostnad, kr/kvm	371	404	319	330	331
Årsavgifter, kr/kvm	808	809	809	809	809
Totala intäkter, kr/kvm	850	838	836	836	835
Nettoomsättning, tkr	3 811	3 749	3 745	3 745	3 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	911	161	832	179	63
Soliditet, %	26	23	23	20	19

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	160 319	0	540 362	700 681
S:a bundet eget kapital, kr	3 023 387	0	540 362	3 563 749
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 766 872	161 477	-540 362	3 387 987
Årets resultat, kr	161 477	-161 477	911 291	911 291
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 928 349	0	370 929	4 299 278
S:a eget kapital, kr	6 951 736	0	911 291	7 863 027

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 571 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 638 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	3 928 349
Årets resultat, kr	911 291
Reservation till underhållsfond, kr	-571 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 638
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 299 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 299 278

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 810 516	3 749 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 028
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 810 516	3 757 528
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 664 358	-1 809 369
Underhåll enligt plan	Not 5	-30 638	-569 799
Övriga externa kostnader	Not 6	-250 884	-227 071
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-175 602	-184 932
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-503 855	-515 528
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 625 337	-3 306 699
RÖRELSERESULTAT		1 185 179	450 829
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 827	16 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 856	-305 223
Övriga finansiella poster	Not 9	-859	-675
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-273 888	-289 352
ÅRETS RESULTAT		911 291	161 477

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 686 139	26 039 254
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 686 139	26 039 254
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 686 639	26 039 754
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		350	200
Avräkningskonto HSB		2 546 124	2 006 769
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	59 705	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	121 124	95 046
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 727 303	2 102 124
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 600 000	1 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 600 000	1 600 000
Summa omsättningstillgångar		4 327 303	3 702 124
SUMMA TILLGÅNGAR		30 013 942	29 741 878

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 733 068	1 733 068	
Upplåtelseavgifter	1 130 000	1 130 000	
Fond för yttre underhåll	700 681	160 319	
Summa bundet eget kapital	3 563 749	3 023 387	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 387 987	3 766 872	
Årets resultat	911 291	161 477	
Summa fritt eget kapital	4 299 278	3 928 349	
Summa eget kapital	7 863 027	6 951 736	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 986 075	21 511 151
Summa långfristiga skulder		20 986 075	21 511 151
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		525 076	525 076
Leverantörsskulder		118 522	192 864
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 846	8 838
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 489	2 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	513 907	549 801
Summa kortfristiga skulder		1 164 840	1 278 992
Summa skulder		22 150 915	22 790 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 013 942	29 741 878	

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 914 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 622 896	3 627 372
Hysesintäkt garage och bilplatser	102 950	106 650
Konsumtionsavgift el	600	600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 924	9 746
* Övriga primära intäkter och ersättningar	75 146	5 132
	3 810 516	3 749 500
* 50 963 kr avser återbetalning från Borgholm Energi på grund av felaktig avgift tidigare år		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	8 028
	0	8 028
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-167 574	-116 800
El	-35 534	-24 737
Uppvärmning	-488 285	-502 204
Vatten	-208 301	-219 296
Renhållning	-143 735	-133 855
TV, bredband, iptelefoni	-171 016	-170 983
Obligatoriska besiktningar	0	-160 625
Förvaltningskostnader	-291 396	-307 567
Försäkringar	-61 444	-71 141
Fastighetskatt	-95 074	-98 575
Övriga driftskostnader	-2 000	-3 586
	-1 664 358	-1 809 369
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-70 859
Underhåll huskropp utvändigt	-30 638	-404 377
Underhåll mark och utemiljö	0	-42 063
Underhåll garage och bilplatser	0	-52 500
	-30 638	-569 799
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 375	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-163 580	-161 278
Kostnader överlåtelse och panter	-8 399	-9 996
Föreningsverksamhet	-8 913	-774
Kontorsutrustning och -material	-395	-245
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 276	-3 237
Konsulter	-19 494	-5 275
Förbrukningsinventarier	-395	-9 839
Medlemsavgifter HSB	-26 512	-26 177
Stämman och styrelse	-8 545	0
	-250 884	-227 071

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-61 700	-69 350
Löner för anställda	-4 260	-6 660
Vicevärdsarvode	-71 125	-69 315
Övriga arvoden	-10 200	-9 800
Övriga personalkostnader	-2 219	-2 100
Revisionsarvode	-6 000	-5 500
Sociala avgifter	-20 098	-22 207
	-175 602	-184 932
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-503 855	-515 528
	-503 855	-515 528
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Swedbank Hypotek AB	-859	-675
	-859	-675

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 10 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 769 569	56 769 569			
Årets investering byggnader	150 740	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 350 000	2 350 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 270 309	59 119 569			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-12 309 995	-11 794 467			
Årets avskrivningar byggnader	-503 855	-515 528			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 813 850	-12 309 995			
Nedskrivning byggnader	-20 770 320	-20 770 320			
Utgående redovisat värde	25 686 139	26 039 254			
Redovisade värden byggnader	23 336 139	23 689 254			
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	43 679 000
Lokaler	1992	180 000	216 000	396 000	374 000
		39 780 000	9 702 000	49 482 000	44 053 000
Ställda säkerheter			2022-12-31	2021-12-31	
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			7 020	109	
Övriga kortfristiga fordringar			52 685	0	
			59 705	109	
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring			38 085	36 268	
Förutbetald kabel-TV och bredband			0	28 503	
Fordran Borgholm Energi			50 963	0	
Upplupna ränteintäkter			3 227	3 764	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			28 849	26 511	
			121 124	95 046	

2022-12-31 2021-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2022-12-31	2021-12-31
Placering HSB 6 mån	0,60%	2023-03-01	1 600 000	0
Placering HSB 12 mån			0	1 600 000
			1 600 000	1 600 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,30%	2028-01-25	3 813 696	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
Swedbank Hypotek AB	1,20%	2024-09-25	3 622 455	275 000
			21 511 151	525 076

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 986 075**

Nästa års amortering av långfristig skuld 525 076

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **525 076**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,31%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 885 771

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	4 846	8 837
Slutskatteskuld föregående år	0	1
	4 846	8 838

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 857	1 800
Arbetsgivaravgifter	632	613
	2 489	2 413

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	95 461	94 451
Upplupna räntekostnader	48 370	49 683
Upplupen revision	11 000	10 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	17 304
Förutbetalda årsavgifter och hyror	342 344	378 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 732	0
	513 907	549 801

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 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 Spiran i Borgholm för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Sagemark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-08 kl. 08:20:16



ELISABETH HILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 15:28:52



MAX SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 21:49:12



STEN-ÅKE RADNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 15:13:57



ÅKE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 14:02:08



ERLING KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 16:21:40



LINDA SAGEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 07:55:41



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 14:13:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-27 kl. 07:57:17



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 14:12:47



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.