



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Riksäppet 16		1991 och 1992

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

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

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Birgitta Bruun	Ordförande	2023-01-01
Sten-Åke Radner	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01
Åke Johansson	Ledamot	2023-01-01
Elisabeth Hill	Ledamot	2023-01-01
Erling Karlsson	Ledamot	2023-01-01
Max Sandgren	Ledamot	2023-01-01



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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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.

### 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.
2023	Byte 2st vvb. Byte 5st blandare. Byte diverse stuprör och hängrännor.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av fönster, gavlar, vindskivor, diverse paneler

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	358	323	278	326	298
Skuldsättning, kr/kvm	4 682	4 799	4 917	5 020	5 137
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 682	4 799	4 917	5 020	5 137
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	174	163	166	149	161
Årsavgifter, kr/kvm	850	808	809	809	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	887	850	838	836	836
Nettoomsättning, tkr	3 966	3 811	3 749	3 745	3 745
Resultat efter finansiella poster, tkr	927	911	161	832	179
Soliditet, %	29	26	23	23	20

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	700 681	0	355 369	1 056 050
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 563 749</b>	<b>0</b>	<b>355 369</b>	<b>3 919 118</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 387 987	911 291	-355 369	3 943 908
Årets resultat, kr	911 291	-911 291	926 790	926 790
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 299 278</b>	<b>0</b>	<b>571 421</b>	<b>4 870 698</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 863 027</b>	<b>0</b>	<b>926 790</b>	<b>8 789 816</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 529 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 631 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	4 299 277
Årets resultat, kr	926 790
Reservation till underhållsfond, kr	-529 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 631
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 870 698</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 870 698</b>

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
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	3 966 033	3 810 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 815	0
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>3 973 848</strong>	<strong>3 810 516</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 636 668	-1 664 358
Underhåll enligt plan	Not 5	-173 631	-30 638
Övriga externa kostnader	Not 6	-285 689	-250 884
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-229 571	-175 602
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-503 855	-503 855
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-2 829 414</strong>	<strong>-2 625 337</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>1 144 434</strong>	<strong>1 185 179</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		60 691	10 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 615	-283 856
Övriga finansiella poster	Not 9	-720	-859
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-217 644</strong>	<strong>-273 888</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>926 790</strong>	<strong>911 291</strong>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 182 284	25 686 139
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 182 284</u>	<u>25 686 139</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>25 182 784</u></b>	<b><u>25 686 639</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	350
Avräkningskonto HSB		2 041 360	2 546 124
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	12 510	59 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	130 629	121 124
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 184 499</u>	<u>2 727 303</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 100 000	1 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 100 000</u>	<u>1 600 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>5 284 499</u></b>	<b><u>4 327 303</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>30 467 283</u></b>	<b><u>30 013 942</u></b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 733 068	1 733 068
Upplåtelseavgifter		1 130 000	1 130 000
Fond för yttre underhåll		1 056 050	700 681
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 919 118</u>	<u>3 563 749</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 943 908	3 387 987
Årets resultat		926 790	911 291
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 870 698</u>	<u>4 299 277</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>8 789 816</b></u>	<u><b>7 863 026</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 388 544	20 986 075
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>17 388 544</u>	<u>20 986 075</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 597 531	525 076
Leverantörsskulder		181 858	118 522
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 850	4 846
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 752	2 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	494 931	513 907
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 288 922</u>	<u>1 164 840</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>21 677 466</b></u>	<u><b>22 150 915</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>30 467 283</b></u>	<u><b>30 013 942</b></u>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 144 434	1 185 179
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	503 855	503 855
Övriga poster	0	0
	<u>1 648 289</u>	<u>1 689 034</u>
Erhållen ränta	37 869	11 364
Erlagd ränta	-278 927	-285 169
Övriga poster	-720	-859
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 406 511</u>	<u>1 414 370</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	60 862	-86 361
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	52 939	-112 838
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 520 312</b></u>	<u><b>1 215 171</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-150 740
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-150 740</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-525 076	-525 076
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-525 076</b></u>	<u><b>-525 076</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>995 236</b>	<b>539 355</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	4 146 124	3 606 769
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>5 141 360</u>	<u>4 146 124</u>
	<b>995 236</b>	<b>539 355</b>

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	3 808 812	3 622 896
Hysesintäkt garage och bilplatser	130 075	102 950
Konsumtionsavgift el	7 417	600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 087	8 924
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 642	75 146
	<b>3 966 033</b>	<b>3 810 516</b>
*I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	7 815	0
	<b>7 815</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-56 541	-167 574
El	-38 156	-35 534
Uppvärmning	-523 068	-488 285
Vatten	-217 177	-208 301
Renhållning	-152 112	-143 735
TV, bredband, iptelefoni	-171 076	-171 016
Förvaltningskostnader	-292 314	-291 396
Försäkringar	-79 174	-61 444
Fastighetsskatt	-102 845	-95 074
Övriga driftskostnader	-4 205	-2 000
	<b>-1 636 668</b>	<b>-1 664 358</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	-11 563	0
Underhåll installationer	-156 237	0
Underhåll huskropp utvändigt	-5 831	-30 638
	<b>-173 631</b>	<b>-30 638</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-176 076	-163 580
Kostnader överlåtelse och panter	-15 123	-8 399
Föreningsverksamhet	-1 700	-8 913
Kontorsutrustning och -material	-1 796	-395
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 863	-3 276
Konsulter	-12 813	-19 494
Förbrukningsinventarier	-13 379	-395
Medlemsavgifter HSB	-28 849	-26 512
Stämma och styrelse	-20 590	-8 545
	<b>-285 689</b>	<b>-250 884</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-98 200	-61 700
Löner för anställda	-6 450	-4 260
Vicevärdsarvode	-73 260	-71 125
Övriga arvoden	-11 500	-10 200
Övriga personalkostnader	-2 416	-2 219
Revisionsarvode	-6 500	-6 000
Sociala avgifter	-31 245	-20 098
	<b>-229 571</b>	<b>-175 602</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-503 855	-503 855
	<u>-503 855</u>	<u>-503 855</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Swedbank Hypotek AB	-720	-859
	<u>-720</u>	<u>-859</u>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 920 309	56 769 569
Årets investering byggnader	0	150 740
Ingående anskaffningsvärde mark	2 350 000	2 350 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 270 309</b>	<b>59 270 309</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-12 813 850	-12 309 995
Årets avskrivningar byggnader	-503 855	-503 855
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 317 705</b>	<b>-12 813 850</b>

Nedskrivning byggnader	-20 770 320	-20 770 320
------------------------	-------------	-------------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 182 284</b>	<b>25 686 139</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	22 832 284	23 336 139
Redovisade värden mark	2 350 000	2 350 000

**Fastighetsbeteckning:** Riksäppet 16

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1992	39 600 000	9 486 000	49 086 000	49 086 000
Lokaler	1992	180 000	216 000	396 000	396 000
		<b>39 780 000</b>	<b>9 702 000</b>	<b>49 482 000</b>	<b>49 482 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	54 173 000	54 173 000
varav i eget förvar	-20 244 000	-20 244 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 929 000</b>	<b>33 929 000</b>

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	12 510	7 020
Övriga kortfristiga fordringar	0	52 685
	<b>12 510</b>	<b>59 705</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	41 089	38 085
Förutbetald kabel-TV och bredband	28 503	0
Fordran Borgholm Energi	0	50 963
Upplupna ränteintäkter	26 049	3 227
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 988	28 849
	<b>130 629</b>	<b>121 124</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-03-01	3 100 000	1 600 000
			<b>3 100 000</b>	<b>1 600 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,30%	2028-01-25	3 563 620	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	3 347 455	275 000
			<b>20 986 075</b>	<b>525 076</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**17 388 544**

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 076

Lån som ska konverteras inom ett år

3 347 455

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**3 597 531**

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

18 360 695

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

9 850

4 846

**9 850****4 846****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

1 219

0

Personalens källskatt

2 636

1 857

Arbetsgivaravgifter

897

632

**4 752****2 489**



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	92 024	95 461
Upplupna räntekostnader	47 058	48 370
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	344 349	342 344
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 732
	<b>494 931</b>	<b>513 907</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Birgitta Bruun

.....  
Elisabeth Hill

.....  
Erling Karlsson

.....  
Max Sandgren

.....  
Sten-Åke Radner

.....  
Åke Johansson

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

Linda Sagemark  
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea  
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 2023.

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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 2023 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borgholm

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Sagemark  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-01 kl. 10:17:29



**ELISABETH HILL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:12:54



**MAX SANDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:12:48



**STEN-ÅKE RADNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 16:31:22



**ÅKE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:27:06



**ERLING KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:56:33



**LINDA SAGEMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:52:51



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:52:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-09 kl. 21:51:57



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:50:44



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.