

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Spanjoren

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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



Org Nr: 769620-9688

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm

Org.nr: 769620-9688

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Spanjoren 1 i Stockholms Kommun
Föreningen innehar tomträtten. Tomträttsavtal gäller till 2021.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 47 | 3 107 |
| Hysesrätter | 8 | 495 |
| Lokaler | 11 | 171 |
| Parkeringar och garageplatser | 38 | 0 |

Föreningens fastighet är byggd 1952 värdeår 1952.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Stockholm Spanjoren ga:1, vilket är en tvättstugeinrättning som förvaltas tillsammans med Svenska Bostäder.
Föreningens andel är 28%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Byte av skadad avloppsstam utanför port 125 till 127.
Asfaltering av parkeringsplatser samt förbättringsåtgärder på gård.

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Åtgärd |
|----------|---------------------------------|
| 2013 | Nya entréportar |
| 2014 | Spolning stammar |
| 2015 | Nya fönster och balkongdörrar |
| 2017 | Uppgradering centralventilation |

Övriga väsentliga händelser

Radonmätning samt energideklaration genomförda under 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 16 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-16 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-----------------------|---|
| Peter Karlsson | Ordförande |
| Stefan Swedin | Vice ordförande |
| Fredrik Dahlgren | Sekreterare |
| Katarina Ejergård | Ledamot |
| Stefan Uddholm | Ledamot |
| Tine Alavi-Nakhjavani | Ledamot |
| Bengt Persson | HSB-ledamot tillsvidare -utses av HSB Stockholm |

Under 2020-06-15 från stämman - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|------------------------|---|
| Peter Karlsson | Ordförande |
| Stefan Swedin | Vice ordförande |
| Katarina Ejergård | Ledamot |
| Tine Alavi-Nakhjavani | Ledamot |
| Robin Taubert | Ledamot |
| Johan Mattias Järvinen | Ledamot |
| Bengt Persson | HSB-ledamot tillsvidare -utses av HSB Stockholm |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Katarina Ejergård, Tine Alavi-Nakhjavani och Robin Taubert.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Karlson, Katarina Ejergård, Stefan Swedin och Mattias Järvinen . Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunnar Augustsson Föreningsvald ordinarie
Ola Trané Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Peter Karlsson.

Valberedning

Valberedningen består av Stefan Uddholm och Erik Veide (ordförande).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-08.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 65 (62) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 759 | 756 | 684 | 643 | 624 |
| Totala intäkter kr/kvm* | 913 | 893 | 851 | 855 | 831 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 99 | 118 | 108 | 94 | -11 |
| Belåning, kr/kvm | 3 285 | 3 999 | 4 286 | 5 271 | 5 557 |
| Räntekänslighet | 5% | 7% | 7% | 10% | 11% |
| Totala driftkostnader kr/kvm* | 776 | 722 | 700 | 709 | 739 |
| Energikostnader kr/kvm | 224 | 211 | 240 | 232 | 226 |

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 3 435 | 3 350 | 3 191 | 3 218 | 3 129 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 665 | -1 152 | -1 293 | -1 697 | -1 997 |
| Soliditet | 78% | 75% | 73% | 69% | 64% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 3 435 173 |
| Rörelsekostnader | - 4 966 585 |
| Finansiella poster | - 133 238 |
| Årets resultat | -1 664 650 |
| Planerat underhåll | + 421 490 |
| Avskrivningar | + 1 617 738 |
| Årets sparande | 374 579 |

Årets sparande per kvm total yta 99

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 48 914 027 | 6 866 256 | 1 493 655 | -10 313 592 | -1 151 583 |
| Reservering till fond 2020 | | | 238 000 | -238 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2020 | | | -421 490 | 421 490 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -1 151 583 | 1 151 583 |
| Upplåtelse lägenheter | 993 053 | 1 286 947 | | | |
| Årets resultat | | | | | -1 664 650 |
| Belopp vid årets slut | 49 907 080 | 8 153 203 | 1 310 165 | -11 281 685 | -1 664 650 |

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 465 175 |
| Årets resultat | -1 664 650 |
| Reservering till underhållsfond | -238 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 421 490 |
| Summa till stämmans förfogande | -12 946 335 |

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-12 946 335**

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

**HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 435 173 | 3 349 703 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 665 886 | -2 566 867 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -156 637 | -57 440 |
| Planerat underhåll | | -421 490 | -55 625 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -104 835 | -99 393 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 617 738 | -1 561 431 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 966 585 | -4 340 756 |
| Rörelseresultat | | -1 531 412 | -991 054 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 9 417 | 20 062 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -142 655 | -180 591 |
| Summa finansiella poster | | -133 238 | -160 529 |
| Årets resultat | | -1 664 650 | -1 151 583 |

**HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm**

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 54 657 886 | 56 275 625 |
| | | <u>54 657 886</u> | <u>56 275 625</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>54 658 386</u> | <u>56 276 125</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 1 191 | 3 513 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 099 912 | 1 672 768 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 1 001 469 | 1 000 967 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 775 | 156 480 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 192 518 | 187 810 |
| | | <u>2 295 865</u> | <u>3 021 539</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 11 | 2 500 000 | 1 750 000 |
| Kassa och bank | Not 12 | 22 637 | 22 586 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 818 501</u> | <u>4 794 124</u> |
| Summa tillgångar | | <u>59 476 887</u> | <u>61 070 249</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm**

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 49 907 080 | 48 914 027 |
| Upplåtelseavgifter | 8 153 203 | 6 866 256 |
| Yttre underhållsfond | 1 310 165 | 1 493 655 |
| | <u>59 370 448</u> | <u>57 273 938</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -11 281 685 | -10 313 592 |
| Årets resultat | -1 664 650 | -1 151 583 |
| | <u>-12 946 335</u> | <u>-11 465 175</u> |
| Summa eget kapital | <u>46 424 113</u> | <u>45 808 763</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 <u>0</u> | <u>14 393 718</u> |
| | 0 | 14 393 718 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 12 393 718 | 0 |
| Leverantörsskulder | 169 970 | 200 812 |
| Skatteskulder | 9 436 | 6 566 |
| Övriga skulder | Not 15 30 185 | 31 033 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 <u>449 465</u> | <u>629 356</u> |
| | <u>13 052 774</u> | <u>867 768</u> |
| Summa skulder | 13 052 774 | 15 261 486 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>59 476 887</u> | <u>61 070 249</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 664 650 | -1 151 583 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 617 738 | 1 561 431 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -46 911 | 409 848 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 153 320 | -122 999 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -208 712 | -163 269 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -102 303 | 123 580 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -1 535 664 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | -1 535 664 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -2 000 000 | -1 032 380 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 2 280 000 | 1 870 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 280 000 | 837 620 |
| Årets kassaflöde | 177 697 | -574 464 |
| Likvida medel vid årets början | 4 446 321 | 5 020 785 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 624 018 | 4 446 321 |

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



HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,4 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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



HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm

| Noter | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | | |
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 2 357 935 | 2 176 229 |
| Hyror | 869 876 | 934 787 |
| Bredband | 4 416 | 4 876 |
| Övriga intäkter | 226 909 | 248 526 |
| Bruttoomsättning | <u>3 459 136</u> | <u>3 364 418</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -23 963 | -14 697 |
| Hyresförluster | 0 | -18 |
| | <u>3 435 173</u> | <u>3 349 703</u> |
| Not 2 | | |
| Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 329 337 | 360 264 |
| Reparationer | 677 513 | 546 772 |
| El | 41 009 | 53 403 |
| Uppvärmning | 660 817 | 683 439 |
| Vatten | 144 745 | 95 403 |
| Sophämtning | 83 540 | 88 082 |
| Fastighetsförsäkring | 106 229 | 103 974 |
| Kabel-TV och bredband | 38 443 | 39 364 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 98 847 | 101 485 |
| Förvaltningsarvoden | 236 006 | 260 583 |
| Tomträttsavgäld | 219 100 | 219 100 |
| Övriga driftkostnader | 30 299 | 14 999 |
| | <u>2 665 886</u> | <u>2 566 867</u> |
| Not 3 | | |
| Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 1 390 | 1 251 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 8 586 | 10 727 |
| Administrationskostnader | 25 052 | 22 169 |
| Extern revision | 11 750 | 11 113 |
| Konsultkostnader | 97 678 | 0 |
| Medlemsavgifter | 12 180 | 12 180 |
| | <u>156 637</u> | <u>57 440</u> |
| Not 4 | | |
| Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 73 787 | 70 980 |
| Revisionsarvode | 4 730 | 4 650 |
| Övriga arvoden | 2 017 | 0 |
| Sociala avgifter | 24 301 | 23 763 |
| | <u>104 835</u> | <u>99 393</u> |
| Not 5 | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 992 | 1 282 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 502 | 500 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 7 717 | 7 876 |
| Övriga ränteintäkter | 207 | 10 404 |
| | <u>9 417</u> | <u>20 062</u> |
| Not 6 | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 142 296 | 180 531 |
| Övriga räntekostnader | 359 | 60 |
| | <u>142 655</u> | <u>180 591</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm**

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 66 044 134 | 64 508 470 |
| Årets investeringar | 0 | 1 535 664 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 66 044 134 | 66 044 134 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -9 768 509 | -8 207 079 |
| Årets avskrivningar | -1 617 738 | -1 561 431 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 386 248 | -9 768 509 |
| Utgående bokfört värde | 54 657 886 | 56 275 625 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 907 000 | 1 907 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 20 400 000 | 20 400 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 668 000 | 668 000 |
| Summa taxeringsvärde | 52 975 000 | 52 975 000 |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 0 | 1 705 |
| Övriga fordringar | 775 | 154 775 |
| | 775 | 156 480 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 191 093 | 187 069 |
| Upplupna intäkter | 1 425 | 741 |
| | 192 518 | 187 810 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 2 500 000 | 1 750 000 |
| | 2 500 000 | 1 750 000 |

**HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm**

| Noter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | | |
|---------------|---|------------------|----------------------|------------|-------------------|----------------|
| Not 12 | Kassa och bank | | | | | |
| | SBAB | 21 522 | 21 532 | | | |
| | SEB | 0 | -60 | | | |
| | Handelsbanken | 1 114 | 1 114 | | | |
| | | <u>22 637</u> | <u>22 586</u> | | | |
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | | Villkorsändr dag | Nästa års amortering | | | |
| | Låneinstitut | Ränta | Belopp | | | |
| | SBAB | 21875740 | 1,70% | 2021-02-19 | 6 000 000 | 0 |
| | SEB | 43665340 | 0,70% | 2022-09-28 | 4 414 307 | 0 |
| | SEB | 43665413 | 0,50% | 2022-12-28 | 1 979 411 | 0 |
| | | | | | <u>12 393 718</u> | <u>0</u> |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 12 393 718 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 0 |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 23 000 000 | 23 000 000 |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 12 393 718 | 0 |
| | | | | | <u>12 393 718</u> | <u>0</u> |
| Not 15 | Övriga skulder | | | | | |
| | Depositioner | | | | 20 014 | 21 508 |
| | Momsskuld | | | | 10 171 | 9 525 |
| | | | | | <u>30 185</u> | <u>31 033</u> |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | | 0 | 4 171 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 284 810 | 248 640 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | | 164 655 | 376 545 |
| | | | | | <u>449 465</u> | <u>629 356</u> |

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



HSB Bostadsrättsförening Spanjoren i Stockholm

Noter

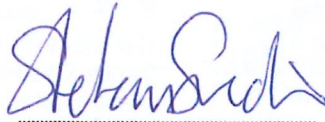
2020-12-31 2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

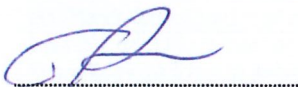
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 14/4-21

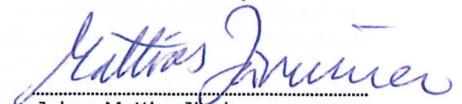

Peter Karlsson


Stefan Swedin


Katarina Ejergård

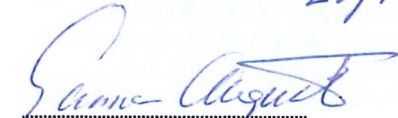

Tine Alavi-Nakhjavani

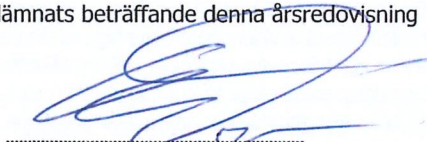

Robin Taubert


Johan Mattias Järvinen


Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har 23/4 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

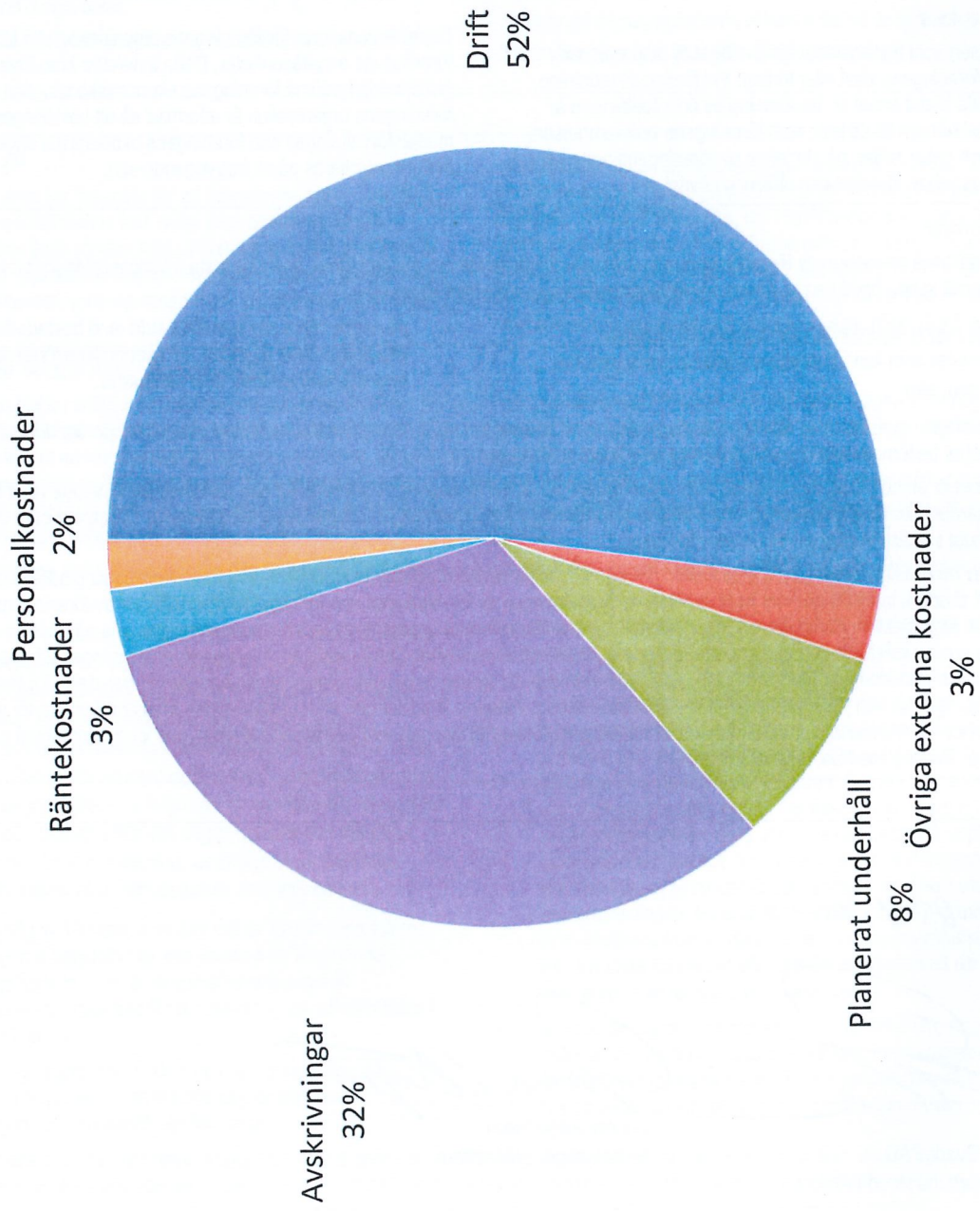

Gunnar Augustsson


Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader





Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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