

Årsredovisning 2025

Brf Spiran

717300-0303



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spiran

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Tierp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1958-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tierp 32:3	1955	Tierp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna uppfördes 1954-55. Värdeåret är 1955.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 413 kvm och 1 lokal. Byggnadernas totalyta är 1 569 kvm.

Styrelsens sammansättning

Agneta Steisjö	Ordförande
Felicia Mattsson	Styrelseledamot
Liam Lager	Styrelseledamot
Edvin Hjortsberg	Suppleant
Vendela Björnebye	Suppleant

Valberedning

In Hie Yang

Firmateckning

Firman tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

Revisorer

Hanna Denize, Din Vinst Redovisningsbyrå AB	Revisor
Monica Jansson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2006-2007	●	Stam- och el renovering lägenheter
2007-2008	●	El renovering källare och trapphus
2011	●	Postboxar
2014	●	Stamrenovering källare
2015	●	Fönsterrenovering
2018	●	Tak Gävlevägen
2021	●	Balkongrenovering
2024	●	Fiber

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Fastighetsskötsel	Nj Fastighetskonsult AB
Städ	Cimzon Clean AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2,5 % från 2025-07-01. Avgiften för parkering behölls oförändrad.

Föreningens lån har alla bindningstid på 3-månader. Räntan har under året sänkts flera gånger. Prognosen för 2026 är lite osäker men en höjning kan vara att vänta.

Vid omplacering av föreningens lån i slutet av 2024 registrerades fel belopp för amortering av banken. Detta har korrigerats 2025 och en extra amortering har utförts under året. Föreningens lån amorteras nu enligt plan.

Budget visat på ett resultat på 250 000 kr, varav hela beloppet föreslås avsättas till fond för yttre underhåll.

Projekt under 2026 kommer att finansieras med eget kapital samt upptagande av nytt lån.

Hyseslokalen är för tillfället utan hyresgäst.

Förändringar i avtal

Byte av programdistributör för kanal 5 till Allenté. Vid årsskiftet upgraderades föreningens kabel-tv nät med ett TV4 paket.

Övrigt

Tilläggsjobb avseende brandtätning utförd.

En förstudie gällande stamreovering i källaren gjordes inför föreningsstämman. Detta inkluderade filmning av avloppsledningarna. Kontroll och åtgärd av rensluckor till avloppsledningarna i källaren.

Föreningsstämman beslutade:

Att utse en arbetsgrupp för sophus.

Att starta en Facebook grupp.

Att avloppsledningarna i källaren ska renoveras med relining.

Underhåll av entrédörrar på Gävlevägen.

Installation av brytskydd på utvändiga källardörrar.

Målning av överbyggnader till källarnedgångar utvändigt.

Montering av fågelpiggar på Gävlevägens tak - entrésidan.

Under året hölls två städdagar.

Planerad verksamhet under kommande år

Relining av avloppsledningar i källaren.

Föreningsstämman tar beslut om sophus.

Upprättande av trädvårdsplan samt eventuell åtgärder.

Underhåll av entrédörrar på Torggatan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 537 924	1 485 526	1 406 544	1 284 469
Resultat efter fin. poster	332 928	253 886	252 408	356 883
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 000 000	750 000	500 000	250 000
Taxeringsvärde	11 191 000	11 258 000	11 258 000	11 258 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 045	1 017	958	871
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	96,7	96,0	95,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 196	3 291	3 375	3 470
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 879	2 964	3 039	3 470
Sparande / kvm totalyta, kr	280	225	224	323
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	20	25	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	209	214	188	177
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	62	60	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	304	295	273	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	4,36	3,28	1,63
Räntekänslighet (%)	3,06	3,24	3,52	3,98

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	41 705	-	-	41 705
Fond, yttre underhåll	750 000	-	250 000	1 000 000
Balanserat resultat	-1 632 025	253 886	-250 000	-1 628 138
Årets resultat	253 886	-253 886	332 928	332 928
Eget kapital	-586 433	0	332 928	-253 505

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 628 138
Årets resultat	332 928
Totalt	-1 295 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-1 545 211
	-1 295 211

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 537 924	1 485 526
Övriga rörelseintäkter	3	8 538	0
Summa rörelseintäkter		1 546 462	1 485 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-859 699	-856 637
Övriga externa kostnader	8	-81 633	-64 641
Personalkostnader	9	-31 901	-22 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 696	-99 816
Summa rörelsekostnader		-1 078 929	-1 043 364
RÖRELSERESULTAT		467 533	442 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 878	17 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-142 483	-205 493
Summa finansiella poster		-134 605	-188 276
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		332 928	253 886
ÅRETS RESULTAT		332 928	253 886

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	2 932 256	3 037 952
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 932 256	3 037 952
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 932 256	3 037 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 998	18 370
Övriga fordringar	13	1 977	1 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 931	29 575
Summa kortfristiga fordringar		78 906	49 031
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 505 525	1 319 319
Summa kassa och bank		1 505 525	1 319 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 584 431	1 368 350
SUMMA TILLGÅNGAR		4 516 687	4 406 302

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 705	41 705
Fond för yttre underhåll		1 000 000	750 000
Summa bundet eget kapital		1 041 705	791 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 628 138	-1 632 025
Årets resultat		332 928	253 886
Summa fritt eget kapital		-1 295 211	-1 378 138
SUMMA EGET KAPITAL		-253 505	-586 433
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 516 471	4 650 643
Leverantörsskulder		15 173	55 155
Skatteskulder		0	5 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	238 548	281 862
Summa kortfristiga skulder		4 770 192	4 992 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 516 687	4 406 302

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	467 533	442 162
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	105 696	99 816
	573 229	541 978
Erhållen ränta	7 878	17 217
Erlagd ränta	-149 350	-186 603
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	431 757	372 592
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 875	26 684
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 504	40 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320 378	439 967
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-117 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-117 598
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-134 172	-118 310
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-134 172	-118 310
ÅRETS KASSAFLÖDE	186 206	204 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 319 319	1 115 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 505 525	1 319 319

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spiran är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 476 486	1 437 012
Hysesintäkter, p-platser	34 940	37 376
Övriga intäkter	26 498	11 138
Summa	1 537 924	1 485 526

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	0
Övriga intäkter	8 540	0
Summa	8 538	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	105 236	91 898
Städning	25 080	25 680
Snöskottning	8 625	18 376
Övrigt	88 018	25 317
Summa	226 959	161 271

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	29 563	105 747
Summa	29 563	105 747

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	35 090	30 770
Uppvärmning	327 779	335 042
Vatten	113 774	96 826
Sophämtning	33 057	31 026
Summa	509 700	493 664

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 078	32 265
Kabel-TV	25 832	28 614
Fastighetsskatt	34 567	35 076
Summa	93 477	95 955

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	25 565	11 392
Förbrukningsmaterial	3 460	4 696
Juridiska kostnader	0	-2 375
Revisionsarvoden	6 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	46 608	44 928
Summa	81 633	64 641

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Vicevärdsarvode	12 188	6 500
Styrelsearvode	15 000	12 000
Sociala avgifter	4 713	3 770
Summa	31 901	22 270

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	142 357	205 354
Övriga räntekostnader	126	139
Summa	142 483	205 493

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 323 200	5 205 602
Årets inköp	0	117 598
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 323 200	5 323 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 285 248	-2 185 432
Årets avskrivning	-105 696	-99 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 390 944	-2 285 248
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 932 256	3 037 952
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 500</i>	<i>31 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 542 000	8 786 000
Taxeringsvärde mark	2 649 000	2 472 000
Summa	11 191 000	11 258 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212 117	212 117
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212 117	212 117
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-212 117	-212 117
Utgående ackumulerad avskrivning	-212 117	-212 117
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 119	1 086
Skattefordringar	798	0
Övriga fordringar	60	0
Summa	1 977	1 086

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 376	2 268
Fastighetsskötsel	0	6 750
Försäkringspremier	33 186	0
Kabel-TV	6 067	8 905
Förvaltning	13 302	11 652
Summa	54 931	29 575

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,90 %	728 275	806 275
Stadshypotek	2026-01-30	2,90 %	1 552 255	1 552 255
Stadshypotek	2026-01-30	2,90 %	755 929	772 105
Stadshypotek	2026-01-30	2,90 %	1 480 012	1 520 008
Summa			4 516 471	4 650 643
Varav kortfristig del			4 516 471	4 650 643

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 845 611 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 125	68 913
El	3 235	2 946
Uppvärmning	38 407	42 868
Utgiftsräntor	22 669	29 536
Vatten	9 833	6 709
Förutbetalda avgifter/hyror	128 279	124 890
Beräknat revisionsarvode	6 000	6 000
Summa	238 548	281 862

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 831 000	5 831 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningar kommer under räkenskapsåret 2026 att gå över till årsredovisning enligt K3.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tierp

Agneta Steisjö
Ordförande

Felicia Mattsson
Styrelseledamot

Liam Lager
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Hanna Denize, Din Vinst Redovisningsbyrå AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 07:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.05.2026 19:32

DOCUMENT ID:

SJljapHPefg

ENVELOPE ID:

rkiTpBwezX-SJljapHPefg

DOCUMENT NAME:

Brf Spiran, 717300-0303 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

cff3b6fa497f33c0ae1b2f5af57a433e29b42c6802b706d
7e3c05b9c937bce160ec8d38d680893f3757cce8b267b4
27f510b86e14850a8eaa8e9fa91a26a5c51

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA STEISJÖ	 Signed	29.05.2026 21:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.05.2026 21:23	Low	
2. Felicia Linn Mattsson	 Signed	29.05.2026 21:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.05.2026 21:53	Low	
3. Lars Liam Daniel Lager	 Signed	31.05.2026 17:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.05.2026 17:20	Low	
4. HANNA ELZBIETA DENIZ E	 Signed	02.06.2026 07:51	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.06.2026 07:51	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spiran org.nr 717300-0303

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spiran för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spiran för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Undertecknad den dag som framgår av digital underskrift

Namn på revisionsföretaget

Din Vinst Redovisningsbyrå AB

Hanna Denize

Auktoriserad redovisningskonsult



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 07:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.05.2026 19:32

DOCUMENT ID:

Hygsp6rPeMe

ENVELOPE ID:

ByspTSDgzg-Hygsp6rPeMe

DOCUMENT NAME:

2025 Brf Spiran Revisionsberattelse.pdf

2 pages

SHA-512:

51639886127d45aaec9ccd494deae3f0294c006779e02b
05cc11a921079cc2113ae056ae0eb68165f85de36df37a
1246e276b0c6d6e8946989296633c5b60454

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA ELZBIETA DENIZ E	 Signed	02.06.2026 07:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.06.2026 07:49	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed