

Årsredovisning 2025

Brf Spegla

769640-4206



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spegla

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindögat 3	2023	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Willis Towers Watson

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 938 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 938 kvm.

Styrelsens sammansättning

Natalie Lundgren	Ordförande
Alexander Palm Gustavsson	Styrelseledamot
Ceylan Telovski	Styrelseledamot
Niklas Hallberg Schaffrath	Styrelseledamot
Sarah Hedberg	Styrelseledamot
Gustav Lanzing	Suppleant
Tobias Sjöberg	Suppleant

Valberedning

Andreas Henninger
Mükremin Semovski

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening styrelseledamöter

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Byggherre	Ikano Bostadsutveckling AB
El	E.ON Kundssupport Sverige AB
Elmätning	Eliasson och Lagerström System AB
Fastighetsförsäkring	Willis Towers Watson
Fastighetsförvaltare	Nabo Malmö B AB
Fastighetsjour	Securitas Bevakning AB
Fastighetslån	Skandinaviska Enskilda Banken

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vindögats Samfällighet, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamma ytor, parkering och sophantering. Samfälligheten har även hand om avtal för vatten, telefoni samt TV och bredband.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sedan tillträde av lägenheterna under våren/sommaren 2023 fanns det en lägenhet som fortfarande ej hade tillträtts och som blev uppköpt av Ikano 2024. Detta gällde lägenhet 71. Ikano hade en tvist mot ursprunglig köpare av lägenheten. Under 2025 köptes lägenheten av ursprunglig köpare och tvisten var därmed avklarad. Detta innebar en slutlig avräkning mellan Spegla och Ikano. Spegla har under 2025 betalat det sista som de varit skyldiga Ikano med avdrag för kostnader som uppstått under Ikanos ägande av lägenhet 71.

Under sommaren 2025 gick bindningstiden för två fjärdedelar av lånet ut. Beslut togs om att ha en fjärdedel bundet i två år och en fjärdedel med rörlig ränta. Omläggningen av lånet innebar att föreningens räntekostnader blev lägre än budgeterat och beslut togs av styrelsen att sänka årsavgiften för föreningens medlemmar. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med -4%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har skett under 2025.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 585 204	2 665 622	816 699	-
Resultat efter fin. poster	-870 129	-997 219	-90 157	-
Soliditet (%)	75	74	70	-
Yttre fond	201 910	111 701	23 261	-
Taxeringsvärde	72 202 000	72 202 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	874	907	277	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	100,0	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 433	12 477	12 489	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 433	12 477	12 489	-
Sparande / kvm totalyta, kr	161	117	83	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	130	121	16	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	125	121	16	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	4,65	-	-
Räntekänslighet (%)	14,18	13,75	45,1	-

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 el (totalt 315 990 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2025 uppvisar ett negativt resultat om -870 129kr, jämfört med -997 219kr år 2024. Detta negativa resultat är i huvudsak hänförligt till planenliga avskrivningar på föreningens byggnader och installationer.

Avskrivningarna uppgick till 1 341 744kr, och är oförändrat jämfört med året innan. Föreningen har ett positivt sparande vilket över tid ska vara lika stort som de budgeterade framtida underhållen enligt underhållsplan. För att upprätthålla detta kommer avgiften att justeras i takt med ökade driftkostnader samt kommer nya lån var aktuella i samband med de större underhållen och investeringarna.

Styrelsen bedömer att de genomförda avskrivningarna är nödvändiga för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	109 800 000	-	-	109 800 000
Fond, yttre underhåll	111 701	-	90 209	201 910
Balanserat resultat	-178 597	-997 219	-90 209	-1 266 025
Årets resultat	-997 219	997 219	-870 129	-870 129
Eget kapital	108 735 885	0	-870 129	107 865 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 266 025
Årets resultat	-870 129
Totalt	-2 136 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	466 000
Balanseras i ny räkning	-2 602 154
	-2 136 154

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	2 585 204	2 665 622
Övriga rörelseintäkter	3	60 888	7
Summa rörelseintäkter		2 646 092	2 665 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-530 653	-512 620
Övriga externa kostnader	7	-88 069	-87 005
Personalkostnader	8	-57 948	-52 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 341 744	-1 341 744
Summa rörelsekostnader		-2 018 414	-1 993 930
RÖRELSERESULTAT		627 678	671 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 985	39 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 510 792	-1 708 152
Summa finansiella poster		-1 497 807	-1 668 918
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-870 129	-997 219
ÅRETS RESULTAT		-870 129	-997 219

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	143 581 076	144 922 820
Summa materiella anläggningstillgångar		143 581 076	144 922 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		143 581 076	144 922 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 152	52 259
Övriga fordringar	11	374 886	431 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	87 391	79 824
Summa kortfristiga fordringar		479 429	564 048
Kassa och bank			
Kassa och bank		767 656	767 656
Summa kassa och bank		767 656	767 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 247 085	1 331 704
SUMMA TILLGÅNGAR		144 828 161	146 254 524

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 800 000	109 800 000
Fond för yttre underhåll		201 910	111 701
Summa bundet eget kapital		110 001 910	109 911 701
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 266 025	-178 597
Årets resultat		-870 129	-997 219
Summa ansamlad förlust		-2 136 154	-1 175 816
SUMMA EGET KAPITAL		107 865 756	108 735 885
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	9 099 646	18 263 780
Summa långfristiga skulder		9 099 646	18 263 780
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	27 427 914	18 392 756
Leverantörsskulder		102 796	123 527
Övriga kortfristiga skulder		13 933	414 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	318 116	324 332
Summa kortfristiga skulder		27 862 759	19 254 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 828 161	146 254 524

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	627 678	671 699
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 341 744	1 341 744
	1 969 422	2 013 443
Erhållen ränta	501	39 234
Erlagd ränta	-1 512 615	-1 708 152
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	457 308	344 525
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 964	7 057 339
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-425 435	-9 679 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 837	-2 277 934
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	50 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-128 976	-161 220
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-128 976	-161 220
ÅRETS KASSAFLÖDE	-57 139	-2 389 154
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 194 390	3 583 544
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 137 251	1 194 390

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spegla är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 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:

Stomme och grund	0,83 %
Stamledning Värme	1,67 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	0,83 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 260 535	2 362 874
El	320 180	302 568
Övriga intäkter	4 489	180
Summa	2 585 204	2 665 622

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	16	7
Erhållna skadestånd	60 872	0
Summa	60 888	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	11 476	13 383
Summa	11 476	13 383

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	366 419	356 094
Summa	366 419	356 094

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 958	53 285
Samfällighet	91 800	89 858
Summa	152 758	143 143

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	18 663	19 897
Revisionsarvoden	24 938	24 688
Ekonomisk förvaltning	44 468	42 420
Summa	88 069	87 005

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 100	40 000
Sociala avgifter	13 848	12 561
Summa	57 948	52 561

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 510 792	1 707 173
Övriga räntekostnader	0	979
Summa	1 510 792	1 708 152

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 600 000	146 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 600 000	146 600 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 677 180	-335 436
Årets avskrivning	-1 341 744	-1 341 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 018 924	-1 677 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	143 581 076	144 922 820
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 153 490</i>	<i>36 153 490</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 392 000	41 392 000
Taxeringsvärde mark	30 810 000	30 810 000
Summa	72 202 000	72 202 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 290	5 231
Nabo Klientmedelskonto	369 154	410 381
Borgo	441	16 353
Summa	374 886	431 965

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 450	7 749
Försäkringspremier	55 340	60 958
Förvaltning	12 118	11 117
Inkomsträntor	12 483	0
Summa	87 391	79 824

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,42 %	9 131 890	9 164 134
SEB	2027-07-28	2,65 %	9 131 890	9 164 134
SEB	2026-07-28	4,72 %	9 131 890	9 164 134
SEB	2026-07-28	4,72 %	9 131 890	9 164 134
Summa			36 527 560	36 656 536
Varav kortfristig del			27 427 914	18 392 756

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 882 680 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	46 392	43 532
Löner	17 277	17 038
Sociala avgifter	5 491	5 416
Utgiftsräntor	7 214	9 037
Förutbetalda avgifter/hyror	216 742	224 309
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	318 116	324 332

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 850 000	36 850 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Malmö

Natalie Lundgren
Ordförande

Alexander Palm Gustavsson
Styrelseledamot

Ceylan Telovski
Styrelseledamot

Niklas Hallberg Schaffrath
Styrelseledamot

Sarah Hedberg
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 20:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 10:42

DOCUMENT ID:

BklqM3ABRWe

ENVELOPE ID:

ryfFG2Rr0-e-BklqM3ABRWe

DOCUMENT NAME:

Brf Spegla, 769640-4206 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

d631bc342746c94c484d8286fc54417b1372d9542e502
3f6969e6b2a0de9d40de538b75b04ccea6b14db408b49
0ab7dc7d608a61db06232556fcc531d1afc74f

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. SARAH HANNA MARIAN NE HEDBERG Sarah.hmhe@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:50 04.05.2026 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.252.152
2. CEYLAN TELOVSKI ceylan_semovska@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:22 04.05.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.168.129
3. Natalie Mia Sandra Ewa W Lundgren lundgrennatalie@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:51 04.05.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.238.3
4. Robert Niklas Hallberg Sc haffrath salkin.trebor@pm.me	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:15 04.05.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.192
5. Karl Magnus Alexander P alm Gustavsson apalmgustavsson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:18 05.05.2026 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.200.100
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:59 07.05.2026 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.63

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spegla, org.nr 769640-4206.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spegla för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spegla för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 20:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 10:42

DOCUMENT ID:

B1e9MhArC-e

ENVELOPE ID:

B19M3RrCWL-B1e9MhArC-e

DOCUMENT NAME:

RB BRF Spegla 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

89de5cdf4eaad06d3d472c295f896c58244c263547d705
7dac36294bfac1e425c7e7c0ba5730aa325e345be5618f
4d8b96b62b3cc2d22fedb43fd2ee1b603abc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	07.05.2026 20:58	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	07.05.2026 20:56	Low	IP: 208.56.29.63

* 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