

Årsredovisning 2023

Brf Spira

769632-3604



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spira

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-06-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 6266 kvm.	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA.

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

Styrelsens sammansättning

Lilia Botvalde	Ordförande
Facundo Ferrer Mendez	Styrelseledamot
Karin Lindberg	Styrelseledamot
Lars Lindberg	Styrelseledamot
Roland Sandström	Styrelseledamot
Sabine Steneram	Styrelseledamot
Alexander Carl Erik Pettersson	Suppleant
Simon Smedberg Hansson	Suppleant

Valberedning

Åsa Kalmskog, sammankallande
Lisbeth Sandström

Firmateckning

Firman har registrerats hos Bolagsverket, föreningen registrerades 2016-06-02.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-20. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Hiss, besiktning
Lekplatsbesiktning
Stamspolning
- 2022** ● Hiss, besiktning
Lekplatsbesiktning

Planerade underhåll

- 2024** ● OVK besiktning
Hiss, besiktning
Lekplatsbesiktning
Sotning

Avtal med leverantörer

Garagestädning 1ggr/år	Fastab AB
Trädgårdsskötsel, snöskottning, löpande	MLB Trädgård
Fönsterputsning, 1ggr/ kvartal	Rena Fönster
Skötsel av mattor, löpande	Björkmans Entrémattor
Tvättning av sopkärl/soprum 1ggr/kvartal	Klottrets fiende
Uthyrning av tak, löpande	Cellnex AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nabo har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen och Sekant har skött den tekniska förvaltningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7,50% och 2023-05-01 med 2,50%.

Förändringar i avtal

Umia AB har gått i konkurs och vi har därmed ett nytt avtal med Climat 80 som kommer sköta vår ventilation framöver. Avarn kommer sköta våra passagesystem.

Vi kommer byta teknisk förvaltare till Hagtorn from 1 mars 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 550 024	5 097 243	5 125 871	5 118 777
Resultat efter fin. poster	-1 689 804	-653 199	-1 008 904	-412 263
Soliditet (%)	71	70	70	70
Yttre fond	1 265 000	394 758	391 625	391 625
Taxeringsvärde	163 915 000	163 915 000	142 818 000	142 818 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	721	660	660	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	84,4	21,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 084	13 493	13 583	13 667
Skuldsättning per kvm	13 084	13 493	13 583	13 667
Sparande per kvm	112	255	260	289
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	57	31	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	67	69	61
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	43	41	44
Energikostnad per kvm	174	167	142	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	1,28	1,38	1,45
Räntekänslighet	18,15	20,46	20,59	20,72

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning vid förlust

Det finns två faktorer som avgör att föreningen får ett negativt resultat. Ena är att föreningen har fått mer än dubbelt så höga räntor, samt att föreningen har stora avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	200 365 000	-	-	200 365 000
Fond, yttre underhåll	394 758	-	1 224 518	1 619 276
Balanserat resultat	-2 408 555	-686 199	-1 224 518	-4 319 272
Årets resultat	-686 199	686 199	-1 689 804	-1 689 804
Eget kapital	197 665 005	0	-1 689 804	195 975 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 319 272
Årets resultat	-1 689 804
Totalt	-6 009 076

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 265 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-170 069
Balanseras i ny räkning	-7 104 007
	-6 009 076

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 550 024	5 097 243
Övriga rörelseintäkter	3	180 620	12 266
Summa rörelseintäkter		5 730 644	5 109 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 400 302	-2 074 723
Övriga externa kostnader	9	-288 378	-211 065
Personalkostnader	10	-210 683	-215 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 220 636	-2 220 636
Summa rörelsekostnader		-5 120 000	-4 721 599
RÖRELSERESULTAT		610 644	387 909
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 782	12 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 349 231	-1 086 110
Summa finansiella poster		-2 300 448	-1 074 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 689 804	-686 199
ÅRETS RESULTAT		-1 689 804	-686 199

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	276 700 752	278 921 388
Maskiner och inventarier	13	198 362	0
Summa materiella anläggningstillgångar		276 899 114	278 921 388
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		276 899 114	278 921 388
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 828	44 334
Övriga fordringar	14	84 790	367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	151 869	214 554
Summa kortfristiga fordringar		292 487	259 255
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 051 315	4 007 467
Summa kassa och bank		2 051 315	4 007 467
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 343 802	4 266 722
SUMMA TILLGÅNGAR		279 242 916	283 188 110

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 365 000	200 365 000
Fond för yttre underhåll		1 619 276	394 758
Summa bundet eget kapital		201 984 276	200 759 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 319 272	-2 408 555
Årets resultat		-1 689 804	-686 199
Summa fritt eget kapital		-6 009 076	-3 094 754
SUMMA EGET KAPITAL		195 975 200	197 665 005
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	40 137 000	41 437 000
Övriga långfristiga skulder		11 000	10 000
Summa långfristiga skulder		40 148 000	41 447 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		41 849 500	43 112 000
Leverantörsskulder		197 672	191 026
Skatteskulder		2 433	3 059
Övriga kortfristiga skulder		48 496	100 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 021 614	669 970
Summa kortfristiga skulder		43 119 715	44 076 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 242 916	283 188 110

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	610 644	387 909
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 220 636	2 220 636
	2 831 280	2 608 545
Erhållen ränta	48 782	12 002
Erlagd ränta	-2 102 578	-1 086 110
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	777 485	1 534 437
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 232	55 672
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 457	-137 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	803 710	1 452 318
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-198 362	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198 362	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	675 000	0
Amortering av lån	-3 237 500	-562 500
Depositioner	1 000	3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 561 500	-559 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 956 152	892 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 007 467	3 114 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 051 315	4 007 467

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spira har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, 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 %
Maskiner och inventarier	5 %

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 517 200	4 133 412
Hysesintäkter, p-platser	753 490	722 122
Övriga intäkter	64 366	26 741
Kabel-TV/Bredband	214 968	214 968
Summa	5 550 024	5 097 243

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Avser bidrag för laddstolpar	99 120	0
Elprisstöd	71 752	0
Övriga intäkter	4 379	8 065
Försäkringsersättning	5 375	4 200
Summa	180 625	12 265

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	76 991	105 376
Fastskötsel/städ tjänster	120 373	109 883
Besiktning och service	88 918	95 546
Städning	10 464	31 081
Trädgårdsarbete	4 465	-4 797
Övrigt	102 636	92 095
Snöskottning	59 150	3 250
Summa	462 997	432 433

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	3 039	0
Försäkringsskador	0	5 375
Bostäder	13 737	5 879
Trapphus/port/entr	0	12 795
Soprum/miljöanläggning	26 892	0
Dörrar och lås/porttele	47 784	36 177
Övriga gemensamma utrymnen	0	5 250
Ventilation	10 938	0
El	1 463	0
Hissar	49 081	13 181
Tak	0	3 125
Gård/markytor	15 689	8 078
Garage och p-platser	27 807	3 000
Summa	196 430	92 860

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder VVS	122 938	0
Vind	2 000	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	61 482
El	8 438	0
Hissar	36 693	0
Summa	170 069	61 482

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	276 376	357 042
Uppvärmning	490 604	420 906
Vatten	324 528	271 231
Sophämtning	117 151	109 251
Summa	1 208 659	1 158 430

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	105 121	91 426
Bredband/Kabeltv	226 002	208 942
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	29 150	29 150
Summa	362 148	329 518

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	66 345	66 940
Förbrukningsmaterial	9 252	1 999
Programvaror	8 158	2 805
Juridiska kostnader	59 934	8 765
Revisionsarvoden	18 938	14 688
Ekonomisk förvaltning	125 752	115 868
Summa	288 378	211 065

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	162 500	148 148
Löner, arbetare	15 600	38 200
Sociala avgifter	32 583	28 828
Summa	210 683	215 176

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 345 099	1 083 633
Övriga räntekostnader	4 132	2 477
Summa	2 349 231	1 086 110

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	287 989 000	287 989 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	287 989 000	287 989 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 067 612	-6 846 976
Årets avskrivning	-2 220 636	-2 220 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 288 248	-9 067 612
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	276 700 752	278 921 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 924 900</i>	<i>65 924 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	134 915 000	134 915 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	163 915 000	163 915 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	198 362	0
Utgående anskaffningsvärde	198 362	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	198 362	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 076	367
Övriga fordringar	73 714	0
Summa	84 790	367

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 521	79 401
Försäkringspremier	33 203	105 121
Förvaltning	36 145	30 032
Summa	151 869	214 554

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	3,820 %	20 218 500	21 368 500
Stadshypotek	2024-12-01	0,710 %	20 218 500	20 368 500
Stadshypotek	2024-11-11	4,604 %	21 331 000	21 481 000
Stadshypotek	2025-10-30	4,390 %	20 218 500	21 331 000
Summa			81 986 500	84 549 000
Varav kortfristig del			41 849 500	43 112 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 986 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 851	16 750
EI	23 667	46 482
Uppvärmning	67 373	61 226
Utgiftsräntor	329 495	82 842
Vatten	28 042	0
Förutbetalda avgifter/hyror	547 186	446 170
Beräknat revisionsarvode	19 000	16 500
Summa	1 021 614	669 970

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	87 724 000	87 724 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 1 januari 2024 så höjs avgifterna med 25 %.

Underskrifter

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

Malmö

Facundo Ferrer Mendez
Styrelseledamot

Karin Lindberg
Styrelseledamot

Lars Lindberg
Styrelseledamot

Lilia Botvalde
Ordförande

Roland Sandström
Styrelseledamot

Sabine Steneram
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 19:04

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 06.05.2024 09:21

DOCUMENT ID:

S1Vu-HZUG0

ENVELOPE ID:

B1x_bBZUG0-S1Vu-HZUG0

DOCUMENT NAME:

Brf Spira, 769632-3604 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIV KARIN LINDBERG karin.lindberg1954@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 09:30 06.05.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/12) IP: 155.4.133.230
2. LARS LINDBERG adv21574@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 09:31 06.05.2024 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/23) IP: 155.4.133.230
3. SABINE STENERAM sabine_steneram@msn.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:22 06.05.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/10) IP: 194.146.244.28
4. LILIA BOTVALDE Lilia.botvalde@outlook.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:28 06.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/24) IP: 80.217.97.157
5. Facundo Ferrer Mendez facundo.mendez@live.se	Signed Authenticated	06.05.2024 10:31 06.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/14) IP: 62.127.130.81
6. ROLAND SANDSTRÖM roland.sandstrom48@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:43 06.05.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/29) IP: 13.49.241.157
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 19:04 07.05.2024 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Spira, org. nr 769632-3604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spira för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Spira för år 2023 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 19:04

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 06.05.2024 09:21

DOCUMENT ID:

SyG_-rWIMA

ENVELOPE ID:

HyOWrbLMR-SyG_-rWIMA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Spira 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 19:04 07.05.2024 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

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