

Årsredovisning 2023

Brf Spegla

769640-4206



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spegla

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. 3
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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindögat 3	2023	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos 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 2 948 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Hallberg Schaffrath	Ordförande
Alexander Palm Gustavsson	Styrelseledamot
Andreas Henninger	Styrelseledamot
Ceylan Telovski	Styrelseledamot
Natalie Lundgren	Styrelseledamot
Sarah Hedberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-26. Välja ny styrelse då byggande styrelse avgick..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

El	E.ON Kundssupport Sverige AB
Fastigheten	Ikano Bostadsutveckling AB
Fastighetsförvaltare	Nabo Malmö B AB
Fastighetsjour	Securitas Bevakning AB
Fastighetslån	Skandinaviska Enskilda Banken
Fastighetsförsäkring	Willis Towers Watson

Medlem i samfällighet

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes vid två tillfällen under 2023. 2023-02-23 gick det ut information på mail till medlemmar att avgifter skulle höjas med ca 41%. När det var dags att se över föreningens lån och i samband med att lånet blev bundet, så höjdes avgifterna med 11% för att täcka de faktiska räntekostnaderna. Samtidigt tog styrelsen beslut om att sänka elschablonen från 2700kr till 2200kr då de verkliga elkostnaderna var en bra bit under. Nya avgiften och ändring av elschablonen gällde från 2023-10-01.

Lånet som är i fyra delar har olika bindningstider varav den första delen löper ut efter ett år, juli 2024. På så vis är kostnaderna under kontroll och vi räknar inte med någon höjning under denna period.

Förändringar i avtal

Förändring av installatör av solcellsanläggning. Första avtalet hävdes efter att Anebyhus gick i konkurs. Avtalet var mellan installatör och Anebyhus. Ny installatör blev EM data & el, som upphandlades av Ikano Bostadsutveckling AB.

Övriga uppgifter

Ett par veckor innan tillträde för etapp två (planerat tillträdesdag 28 juni 2023), så skedde en vattenläcka i hus 74. Vattenläckan hade en viss påverkan även på hus 73 och 75. Skadorna på hus 73 och 75 kunde åtgärdas i tid för bestämd tillträdesdag. Tillträdet för hus 74 hade blivit uppskjutet innan läckan, i detta hus var det större åtgärder som fick vidtas och huset var färdigställt i augusti 2023.

Två hus från etapp 2 har fått uppskjutna tillträden (hus 71 och 74), datum för tillträde har justerats ett antal gånger och senarelagts för båda husen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 44 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	816 699	-
Resultat efter fin. poster	-90 157	-
Soliditet (%)	70	-
Yttre fond	23 261	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	277	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 489	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 489	-
Sparande per kvm totalyta, kr	83	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	16	-
Räntekänslighet (%)	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 239 364 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

Intäkter från årsavgifter började komma in först från och med maj, då etapp 1 hade tillträde till sina bostäder. Inför 2024 har vi stämt av att nivån på årsavgifter ska täcka föreningens kostnader. Vi följer upp föreningens ekonomi vid varje styrelsemöte.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 300 000	-	108 500 000	109 800 000
Fond, yttre underhåll	0	-	23 261	23 261
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-90 157	-90 157
Eget kapital	1 300 000	0	108 433 104	109 733 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-90 157
Totalt	-90 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	88 440
Balanseras i ny räkning	-178 597
	-90 157

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	816 699	0
Övriga rörelseintäkter	3	-1	0
Summa rörelseintäkter		816 698	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-91 686	0
Övriga externa kostnader	7	-21 418	0
Personalkostnader	8	-30 862	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 436	0
Summa rörelsekostnader		-479 402	0
RÖRELSERESULTAT		337 296	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 006	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-430 459	0
Summa finansiella poster		-427 453	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-90 157	0
ÅRETS RESULTAT		-90 157	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	146 264 564	0
Summa materiella anläggningstillgångar		146 264 564	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 314 564	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 138 837	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	55 816	0
Summa kortfristiga fordringar		7 194 653	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 583 544	1 300 000
Summa kassa och bank		3 583 544	1 300 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 778 197	1 300 000
SUMMA TILLGÅNGAR		157 092 761	1 300 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 800 000	1 300 000
Fond för yttre underhåll		23 261	0
Summa bundet eget kapital		109 823 261	1 300 000
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-90 157	0
Summa ansamlad förlust		-90 157	0
SUMMA EGET KAPITAL		109 733 104	1 300 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	27 516 585	0
Summa långfristiga skulder		27 516 585	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 301 171	0
Leverantörsskulder		99 246	0
Övriga kortfristiga skulder		9 629 995	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	812 660	0
Summa kortfristiga skulder		19 843 072	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 092 761	1 300 000

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	337 296	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	335 436	0
	672 732	0
Erhållen ränta	3 006	0
Erlagd ränta	21 172	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	696 910	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 194 653	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 090 270	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 592 527	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-146 600 000	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 650 000	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	108 523 261	1 300 000
Upptagna lån	36 882 244	0
Amortering av lån	-64 488	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	145 341 017	1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 283 544	1 300 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 300 000	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 583 544	1 300 000

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spegla har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 el, 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	0,83 - 4 %
---------	------------

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	2021
Årsavgifter, bostäder	577 335	0
El	239 364	0
Summa	816 699	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2021
Öres- och kronutjämnning	-1	0
Summa	-1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2021
Besiktning och service	5 526	0
Summa	5 526	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2021
Fastighetsel	47 765	0
Summa	47 765	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2021
Fastighetsförsäkringar	11 305	0
Samfällighet	27 090	0
Summa	38 395	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2021
Revisionsarvoden	9 443	0
Ekonomisk förvaltning	10 313	0
Övriga förvaltningskostnader	1 662	0
Summa	21 418	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2021
Styrelsearvoden	19 362	0
Sociala avgifter	11 500	0
Summa	30 862	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	430 459	0
Summa	430 459	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	146 600 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 600 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-335 436	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-335 436	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 264 564	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 153 490</i>	<i>0</i>

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	50 000	0
Summa	50 000	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 531	0
Försäkringspremier	53 285	0
Summa	55 816	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-07-28	4,91 %	9 204 439	
SEB	2025-07-28	4,85 %	9 204 439	
SEB	2026-07-28	4,72 %	9 204 439	
SEB	2026-07-28	4,72 %	9 204 439	
Summa			36 817 756	0
Varav kortfristig del			9 301 171	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 172 876 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

	2023-12-31	2022-12-31
El	50 750	0
Löner	36 400	0
Förvaltning	10 313	0
Sociala avgifter	11 500	0
Utgiftsräntor	451 631	0
Förutbetalda avgifter/hyror	227 066	0
Beräknat revisionsarvode	25 000	0
Summa	812 660	0

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 850 000	Inga

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret är att två av avtalen ännu ej är uppfyllda. Hus 71 och 74 hade planerade tillträden i januari 2024 men det har ej uppfyllts än. I januari hävdades upplåtelseavtalet för hus 71. Hur det blir med tillträde av hus 74 är oklart.

Underskrifter

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

Malmö

Alexander Palm Gustavsson
Styrelseledamot

Andreas Henninger
Styrelseledamot

Ceylan Telovski
Styrelseledamot

Natalie Lundgren
Styrelseledamot

Niklas Hallberg Schaffrath
Ordförande

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spegla 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-10-04—2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 10 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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:

- 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, förfälskning, 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 Spegla 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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