

Årsredovisning 2024

Brf Spiran

717300-0303



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spiran

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Tierp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-01. Stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tierp 32:3	1955	Tierp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna uppfördes 1954-55.

Värdeåret är 1955

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 413 kvm och 1 lokal. Byggnadernas totalyta är 1569 kvm.

Styrelsens sammansättning

Agneta Steisjö	Ordförande
Felicia Mattsson	Styrelseledamot
Liam Lager	Styrelseledamot
Adam Gällström	Suppleant
Alexander Blomkvist	Suppleant

Valberedning

Stämman uppdrog åt styrelsen att utföra uppgiften under det kommande året.

Firmateckning

Firman tecknas -förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Hanna Denize, Din Vinst Redovisningsbyrå AB	Revisor
Monica Jansson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3 % från 2024-07-01. Avgift för parkering behölls oförändrad.

Under hösten omplacerades samtliga lån till en lägre ränta.

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

En höjning av avgiften med 2,5 % är planerad från 2025-07-01.

Hyreslokalen är för tillfället utan hyresgäst.

Övriga uppgifter

Undersökning av avloppsstammar i källare.

Städdag 25 maj.

Installation av fiber, slutförd 7 oktober.

Brandtätning av källare och lägenheter med VVS schakt.

Status kontroll av tak på Torggatan.

Omledning av takavvattning vid Torggatans garage.

Installation av nytt stuprör vid entré 9C.

Planerad verksamhet under kommande år

Underhåll av avloppsstammar i källare.

Målning av källarnedgångar.

Underhåll av tak på Torggatan.

Staket mot BRF Äpplet.

Stödmur vid garage / parkering.

Upprättande av trädvårds plan samt eventuella åtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 485 526	1 406 544	1 284 469	1 277 989
Resultat efter fin. poster	253 886	252 408	356 883	-1 426 265
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	750 000	500 000	250 000	506 031
Taxeringsvärde	11 258 000	11 258 000	11 258 000	9 035 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 017	958	871	871
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	96,0	95,3	96,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 291	3 375	3 470	3 566
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 964	3 039	3 470	3 566
Sparande per kvm totalyta, kr	225	224	323	295
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	25	28	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	214	188	177	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	60	60	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	295	273	266	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,36	3,28	1,63	1,51
Räntekänslighet (%)	3,24	3,52	3,98	4,09

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	41 705	-	-	41 705
Fond, yttre underhåll	500 000	-	250 000	750 000
Balanserat resultat	-1 634 433	252 408	-250 000	-1 632 025
Årets resultat	252 408	-252 408	253 886	253 886
Eget kapital	-840 319	0	253 886	-586 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 632 025
Årets resultat	253 886
Totalt	-1 378 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-1 628 138
	-1 378 138

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 485 526	1 406 544
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 791
Summa rörelseintäkter		1 485 526	1 411 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-856 637	-796 151
Övriga externa kostnader	8	-64 641	-90 999
Personalkostnader	9	-22 270	-25 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 816	-99 816
Summa rörelsekostnader		-1 043 364	-1 012 460
RÖRELSERESULTAT		442 162	398 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 217	12 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-205 493	-158 497
Summa finansiella poster		-188 276	-146 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		253 886	252 408
ÅRETS RESULTAT		253 886	252 408

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 037 952	3 020 170
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 037 952	3 020 170
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 037 952	3 020 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 370	12 558
Övriga fordringar	13	1 086	6 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 575	56 581
Summa kortfristiga fordringar		49 031	75 715
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 319 319	1 115 260
Summa kassa och bank		1 319 319	1 115 260
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 368 350	1 190 975
SUMMA TILLGÅNGAR		4 406 302	4 211 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 705	41 705
Fond för yttre underhåll		750 000	500 000
Summa bundet eget kapital		791 705	541 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 632 025	-1 634 433
Årets resultat		253 886	252 408
Summa fritt eget kapital		-1 378 138	-1 382 025
SUMMA EGET KAPITAL		-586 433	-840 319
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 650 643	4 768 953
Leverantörsskulder		55 155	55 175
Skatteskulder		5 075	13 204
Övriga kortfristiga skulder		0	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	281 862	214 103
Summa kortfristiga skulder		4 992 735	5 051 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 406 302	4 211 145

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	442 162	398 874
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	99 816	99 816
	541 978	498 690
Erhållen ränta	17 217	12 031
Erlagd ränta	-186 603	-152 690
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	372 592	358 031
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 684	-9 531
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 691	67 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 967	415 604
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-117 598	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117 598	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-118 310	-134 172
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-118 310	-134 172
ÅRETS KASSAFLÖDE	204 059	281 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 115 260	833 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 319 319	1 115 260

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spiran 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 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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 437 012	1 354 204
Hysesintäkter, p-platser	37 376	36 328
Övriga intäkter	11 138	16 012
Summa	1 485 526	1 406 544

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	-1
Elprisstöd	0	4 792
Summa	0	4 791

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	91 898	98 550
Städning	25 680	23 580
Snöskottning	18 376	35 626
Övrigt	25 317	76 461
Summa	161 271	234 217

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	105 747	12 700
Summa	105 747	12 700

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	30 770	38 651
Uppvärmning	335 042	295 408
Vatten	96 826	93 683
Sophämtning	31 026	35 002
Summa	493 664	462 744

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 265	29 370
Kabel-TV	28 614	24 205
Fastighetsskatt	35 076	32 915
Summa	95 955	86 490

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	24 439
Förbrukningsmaterial	4 696	1 718
Juridiska kostnader	-2 375	4 625
Revisionsarvoden	6 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	44 928	43 252
Övriga förvaltningskostnader	11 392	10 965
Summa	64 641	90 999

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Vicevärdsarvode	6 500	9 751
Styrelsearvode	12 000	12 000
Sociala avgifter	3 770	3 743
Summa	22 270	25 494

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	205 354	158 497
Övriga räntekostnader	139	0
Summa	205 493	158 497

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 205 602	5 205 602
Årets inköp	117 598	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 323 200	5 205 602
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 185 432	-2 085 616
Årets avskrivning	-99 816	-99 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 285 248	-2 185 432
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 037 952	3 020 170
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 500</i>	<i>31 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 786 000	8 786 000
Taxeringsvärde mark	2 472 000	2 472 000
Summa	11 258 000	11 258 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212 117	212 117
Utgående anskaffningsvärde	212 117	212 117
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-212 117	-212 117
Utgående avskrivning	-212 117	-212 117
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 086	6 576
Summa	1 086	6 576

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 268	-189
Fastighetsskötsel	6 750	6 750
Försäkringspremier	0	32 265
Kabel-TV	8 905	6 523
Förvaltning	11 652	11 232
Summa	29 575	56 581

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	3,75 %	806 275	877 775
Stadshypotek	2025-01-30	3,75 %	1 552 255	1 552 255
Stadshypotek	2025-01-30	3,75 %	772 105	785 585
Stadshypotek	2025-01-30	3,75 %	1 520 008	1 553 338
Summa			4 650 643	4 768 953
Varav kortfristig del			4 650 643	4 768 953

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 979 783 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 913	21 952
El	2 946	3 236
Uppvärmning	42 868	43 119
Utgiftsräntor	29 536	10 646
Vatten	6 709	7 380
Förutbetalda avgifter/hyror	124 890	121 770
Beräknat revisionsarvode	6 000	6 000
Summa	281 862	214 103

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 831 000	5 831 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid omplacering av föreningens lån i slutet på 2024 registrerades fel belopp för amortering av banken.

Detta har korrigerats 2025 och en extra amortering utförs därför under året.

Tilläggs jobb avseende brandtätning utförs 2025.

Underskrifter

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

Tierp

Agneta Steisjö
Ordförande

Felicia Mattsson
Styrelseledamot

Liam Lager
Styrelseledamot

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

Din Vinst Redovisningsbyrå AB
Hanna Denize, Din Vinst Redovisningsbyrå AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 12:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.06.2025 10:46

DOCUMENT ID:

HyyPk74QII

ENVELOPE ID:

BJxRUyQE7gg-HyyPk74QII

DOCUMENT NAME:

Brf Spiran, 717300-0303 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

54d780f833fd0213f9851f0b9bf33bdfb5ffe7faa4cf4631a
eabba1942fd9519b9db506ac08d5448e7945cd2509591
09372a8d2681926b38d01e167c5bc8fb23

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA STEISJÖ	 Signed	09.06.2025 11:26	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.06.2025 11:12	Low	
2. Lars Liam Daniel Lager	 Signed	09.06.2025 12:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.06.2025 12:03	Low	
3. Felicia Linn Mattsson	 Signed	09.06.2025 12:12	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.06.2025 12:12	Low	
4. HANNA ELZBIETA DENIZ E	 Signed	09.06.2025 12:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.06.2025 12:29	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spiran org.nr 717300-0303

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spiran för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spiran för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Tierp, den 9 juni 2025

Namn på revisionsföretaget

Din Vinst Redovisningsbyrå AB

Hanna Denize

Auktoriserad redovisningskonsult



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 19:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.06.2025 10:46

DOCUMENT ID:

SyZ1DJ7NQxx

ENVELOPE ID:

rkCI1XVmxg-SyZ1DJ7NQxx

DOCUMENT NAME:

2024 Brf Spiran Revisionsberattelse.pdf

2 pages

SHA-512:

dfbe043dabad3fc29cb63f58047f128cf3b8e4de87f6b9c8
1442d34a928382124d9c99cafd606790f38c79c8e9507a
60b216b0c14ae490b26573f72b8798ad31

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA ELZBIETA DENIZ E	Signed	09.06.2025 19:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.06.2025 19:28	Low	

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed