

**Årsredovisning**  
**för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN**  
**I NORRKÖPING**

725000-3626

Räkenskapsåret

2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)  
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Per-Erik Jonsson  | ordförande                 |
| Lennart Johansson |                            |
| Viktoria Karlsson | sekreterare tom 2025-06-30 |
| Håkan Stavhag     |                            |
| Hans Gomander     |                            |
| Victor Åberg      |                            |

#### Suppleanter

Stefan Szin  
Victor Tengqvist  
Lena Schörling

#### I tur att avgå

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Ordinarie ledamöter | Lennart Johansson<br>Victor Åberg |
|---------------------|-----------------------------------|

|             |                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Suppleanter | Stefan Szin<br>Victor Tengqvist<br>Lena Schörling |
|-------------|---------------------------------------------------|

#### Ordinarie revisor

Aukt revisor Christian Kromnér

#### Av föreningen vald revisor

Vakant

#### Valberedningen

Vakant

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret hållt 8 protokollförda sammanträden.

#### FÖRVALTNING

Ekonomiplan Norrköping AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning och fastighetsskötseln har utförts av Tesåb AB tom 2024-12-31. Under våren 2025 har en fastighetsskötare anställts på en halvtidstjänst.

## **FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING**

Föreningen äger fastigheten Spaden 1 i Norrköping.

| Hus | Adress              | Färdigställd | Antal lgh |
|-----|---------------------|--------------|-----------|
| 1   | Östra Promenaden 53 | 1945-10-01   | 28        |
| 2   | Tingstagatan 4      | 1945-10-01   | 40        |
| 3   | Styrestagatan 12-20 | 1946-10-01   | 54        |

Totalt finns i föreningen 122 lägenheter fördelade enligt följande:

28st 1 rum och kök  
73st 2 rum och kök  
19st 3 rum och kök  
2st 4 rum och kök  
2st butikslokaler

122 lägenheter och 2 st lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsyta: 6710 kvadratmeter  
Lokalyta: 137,5 kvadratmeter

## **MEDLEMSANTAL**

Föreningen hade 140 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.  
Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse skett.

## **UNDERHÅLL**

Föreningen har under verksamhetsåret inte utfört något planerat underhåll, man har använt 451 tkr till löpande underhåll, 171 tkr av dessa avser hissar, 87 tkr allmänna utrymmen och lokaler. För vidare specifikation se not 3.

Avsättning till underhållsfonden görs med 750 tkr.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 kap 15 redovisas underhållsfonden som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningen och ianspråktagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

## **EKONOMI**

Någon ändring av avgifterna har ej gjorts under året.

## **STYRELSEN HAR ORDET**

### **Vad som gjorts**

Under året har fastigheternas portar försetts med ett elektroniskt porttelefonsystem.

På samtliga fastigheters tak harnockpannorna försetts mednockband för att förhindra vatteninträngning

### **Framtid**

Under innevarande år kommer vi att uppföra ett miljöhus för att uppfylla myndigheternas krav på avfallshantering.

Vi kommer även att genomföra anläggning av p-platser med elstolpar på gräsytan utmed E22:an.

### **Årets resultat**

Årets vinst är 831 240:47 kr. Resultatförbättringen beror till stor del på att vi klarat oss från större vattenskador samt att styrelsen vidtagit kostnadsbesparande åtgärder

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                    | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                 | 4 884          | 4 884          | 4 884          | 4 884          |
| Resultat efter finansiella poster               | 830            | 43             | -1 251         | 806            |
| Soliditet (%)                                   | 36,0           | 33,1           | 31,3           | 34,0           |
| Årsavgift per upplåten bostadsrätt (kr/kvm)     | 713            | 713            | 713            | 713            |
| Energikostnad (kr/kvm)                          | 183            | 183            | 163            | 145            |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                  | 2 597          | 2 722          | 2 847          | 2 972          |
| Skuldsättning per upplåten bostadsrätt (kr/kvm) | 2 650          | 2 778          | 2 905          | 3 033          |
| Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)       | 95             | 91             | 94             | 98             |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                       | 207            | 208            | 44             | 198            |
| Räntekänslighet                                 | 4              | 4              | 4              | 4              |

### Förändringar i eget kapital

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 118 750                      | 2 203 726                           | 7 798 121                      | 43 169                    | <b>10 163 766</b> |
| Disp.av föreg.års resultat     |                              |                                     | 43 169                         | -43 169                   | <b>0</b>          |
| Överfört till underhållsfond   |                              |                                     | 750 000                        |                           | <b>750 000</b>    |
| Ianspråkt. av underhållsfond   |                              |                                     | -750 000                       |                           | <b>-750 000</b>   |
| Årets resultat                 |                              |                                     |                                | 830 241                   | <b>830 241</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>118 750</b>               | <b>2 203 726</b>                    | <b>7 841 290</b>               | <b>830 241</b>            | <b>10 994 007</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| balanserad vinst              | 7 841 290        |
| Ianspråktagen underhållsfond  | 750 000          |
| Överfört till underhållsfond  | -750 000         |
| årets vinst                   | 830 241          |
|                               | <b>8 671 531</b> |
| disponeras så att             |                  |
| Överföres till underhållsfond | 750 000          |
| i ny räkning överföres        | 7 921 531        |
|                               | <b>8 671 531</b> |

Styrelsen föreslår att avsättning till framtida underhåll sker med 750 000kr. Reserverade medel för framtida underhåll uppgår därmed till 2 903 726 kr. Balanserade medel vid verksamhetsårets slut är 7 841 290kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2024-07-01<br/>-2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>-2024-06-30</b> |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter, hyror                                   | 1          | 4 883 508                         | 4 883 509                         |
| Övriga förvaltningsintäkter                          | 2          | 264 300                           | 482 676                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>5 147 808</b>                  | <b>5 366 185</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Löpande underhåll                                    | 3          | -418 590                          | -1 659 130                        |
| Fastighetsskatt                                      | 4          | -216 588                          | -204 660                          |
| Driftkostnader                                       | 5          | -2 540 442                        | -2 374 662                        |
| Personalkostnader                                    | 6          | -225 902                          | -228 576                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 7          | -587 949                          | -553 216                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-3 989 471</b>                 | <b>-5 020 244</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>1 158 337</b>                  | <b>345 941</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 8          | 42 345                            | 81 978                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -370 441                          | -384 750                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-328 096</b>                   | <b>-302 772</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>830 241</b>                    | <b>43 169</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>830 241</b>                    | <b>43 169</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>830 241</b>                    | <b>43 169</b>                     |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9          | 26 497 452        | 26 985 960        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10         | 412 784           | 174 663           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>26 910 236</b> | <b>27 160 623</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>26 910 236</b> | <b>27 160 623</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 886 451           | 859 054           |
| Övriga fordringar                              |            | 70 702            | 70 762            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11         | 105 565           | 372 806           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>1 062 718</b>  | <b>1 302 622</b>  |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 12         | 2 538 593         | 2 248 965         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>2 538 593</b>  | <b>2 248 965</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 601 311</b>  | <b>3 551 587</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>30 511 547</b> | <b>30 712 210</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 118 750           | 118 750           |
| Underhållsfond                               | 13         | 2 203 726         | 2 203 726         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>2 322 476</b>  | <b>2 322 476</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 7 841 289         | 7 798 121         |
| Överfört till underhållsfond                 | 13         | 750 000           | 750 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond            | 13         | -750 000          | -750 000          |
| Årets resultat                               |            | 830 241           | 43 169            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>8 671 531</b>  | <b>7 841 289</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>10 994 006</b> | <b>10 163 765</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 14         | 16 927 161        | 17 782 437        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>16 927 161</b> | <b>17 782 437</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 14         | 855 276           | 855 276           |
| Leverantörsskulder                           |            | 182 427           | 229 065           |
| Skatteskulder                                |            | 24 418            | 19 046            |
| Övriga skulder                               |            | 141 020           | 39 212            |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror          |            | 1 228 197         | 1 228 197         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 159 042           | 395 212           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 590 380</b>  | <b>2 766 008</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>30 511 547</b> | <b>30 712 210</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01  
-2025-06-30

2023-07-01  
-2024-06-30

### Den löpande verksamheten

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Resultat efter finansiella poster                   | 830 241 | 43 169  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 587 949 | 553 216 |
| Betald skatt                                        | 25 072  | 4 979   |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 443 262      601 364

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |          |          |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Förändring av kundfordringar          | -27 397  | -21 110  |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 267 241  | -58 839  |
| Förändring av leverantörsskulder      | -46 638  | -429 877 |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -154 002 | -434 326 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 482 466      -342 788

### Investeringsverksamheten

|                                                  |          |         |
|--------------------------------------------------|----------|---------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -337 562 | -70 622 |
|--------------------------------------------------|----------|---------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-337 562      -70 622

### Finansieringsverksamheten

|                |          |          |
|----------------|----------|----------|
| Förändring lån | -855 276 | -855 276 |
|----------------|----------|----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-855 276      -855 276

### Årets kassaflöde

289 628      -1 268 686

### Likvida medel vid årets början

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 2 248 965 | 3 517 651 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

### Likvida medel vid årets slut

2 538 593      2 248 965

## Noter

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                |      |
|----------------|------|
| Byggnader      | 75år |
| Installationer | 10år |
| Inventarier    | 5år  |

### Not 1 Årsavgifter, hyror

I månadsavgiften ingår värme och vatten

|                           | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Årsavgifter, hyror</b> |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder      | 4 796 076                 | 4 796 076                 |
| Årsavgift lokal, ej momsp | 87 432                    | 87 432                    |
|                           | <b>4 883 508</b>          | <b>4 883 508</b>          |

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

|                                                    | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kabel-tv avgifter                                  | 29 280                    | 29 280                    |
| Pantsättnings-,överlåtelse- och upplåtelseavgifter | 20 893                    | 23 034                    |
| Övriga rörelseintäkter                             | 162                       | 14 745                    |
| Försäkringsersättningar                            | 213 965                   | 415 617                   |
|                                                    | <b>264 300</b>            | <b>482 676</b>            |

### Not 3 Underhållskostnader

|                                 | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer/underhåll bostäder | 41 808                    | 36 676                    |
| Allmänna utrymmen,lokaler       | 87 675                    | 12 290                    |
| Hissar löpande underhåll        | 171 786                   | 251 535                   |
| Planerat underhåll utvändigt    | 0                         | 800 471                   |
| Reparationer huskropp utv       | 101 240                   | 288 392                   |
| Reparationer elinstallation     | 20 360                    | 25 743                    |
| Reparationer försäkringsärenden | 22 728                    | 244 023                   |
| Besiktningsskostnader           | 6 296                     | 0                         |
|                                 | <b>451 893</b>            | <b>1 659 130</b>          |

#### Not 4 Fastighetsskatt

|                 | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | 216 588                   | 204 660                   |
|                 | <b>216 588</b>            | <b>204 660</b>            |

#### Not 5 Driftkostnader

|                                          | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning                    | 216 354                   | 303 739                   |
| Redovisningstjänster                     | 222 254                   | 182 350                   |
| Ersättningar till revisor                | 23 125                    | 22 500                    |
| Vinterkostnader                          | 54 000                    | 7 637                     |
| Bevakningskostnader                      | 35 715                    | 40 644                    |
| Elavgifter                               | 210 323                   | 185 931                   |
| Fjärrvärme                               | 1 043 322                 | 1 070 476                 |
| Vatten & Avloppsavgifter                 | 332 965                   | 249 606                   |
| Sophämtning                              | 112 022                   | 132 138                   |
| Företagsförsäkringar                     | 113 909                   | 108 174                   |
| Förbrukningsinventarier/övriga kostnader | 38 111                    | 60 051                    |
| Programvaror                             | 3 336                     | 2 897                     |
| Självrisker vid skada                    | 47 000                    | 0                         |
| Föreningsavgifter, ej avdragsgilla       | 8 520                     | 8 520                     |
| Trappstäd                                | 73 500                    | 0                         |
| Telefoni läsare                          | 1 812                     | 0                         |
| Lokalhyra                                | 1 000                     | 0                         |
| Arbetskläder och skyddsmaterial          | 3 174                     | 0                         |
|                                          | <b>2 540 442</b>          | <b>2 374 663</b>          |

#### Not 6 Personalkostnader

|                                                      | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                  |                           |                           |
| Styrelsearvode                                       | 127 075                   | 104 173                   |
| Övriga Arvoden/ersättningar                          | 57 149                    | 78 178                    |
|                                                      | <b>184 224</b>            | <b>182 351</b>            |
| <b>Sociala kostnader</b>                             |                           |                           |
| Sociala kostnader                                    | 33 830                    | 42 104                    |
| Övriga kostnader                                     | 7 848                     | 4 121                     |
|                                                      | <b>41 678</b>             | <b>46 225</b>             |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b> | <b>225 902</b>            | <b>228 576</b>            |

## Not 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

|                                          | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivningar på byggnader               | 488 508                   | 488 508                   |
| Avskrivningar på inventarier och verktyg | 74 124                    | 64 708                    |
| Avskrivningar på installationer          | 25 317                    | 0                         |
|                                          | <b>587 949</b>            | <b>553 216</b>            |

## Not 8 Ränteintäkter

|                               | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter placerade medel | 42 344                    | 81 906                    |
| Skattefria ränteintäkter      | 1                         | 72                        |
|                               | <b>42 345</b>             | <b>81 978</b>             |

## Not 9 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 36 777 000         | 36 777 000         |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 3 013 000          | 3 013 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>39 790 000</b>  | <b>39 790 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -12 804 040        | -12 315 532        |
| Årets avskrivningar                             | -488 508           | -488 508           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 292 548</b> | <b>-12 804 040</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>26 497 452</b>  | <b>26 985 960</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 99 462 000         | 78 430 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 43 164 000         | 41 150 000         |
|                                                 | <b>142 626 000</b> | <b>119 580 000</b> |

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2025-06-30      | 2024-06-30      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 370 621         | 300 000         |
| Inköp                                           | 337 562         | 70 621          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>708 183</b>  | <b>370 621</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -195 958        | -131 250        |
| Årets avskrivningar                             | -99 441         | -64 708         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-295 399</b> | <b>-195 958</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>412 784</b>  | <b>174 663</b>  |

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|------------------------|----------------|----------------|
| IF Skadeförsäkring AB  | 38 641         | 36 628         |
| Upplupna ränteintäkter | 15 674         | 32 923         |
| Kone                   | 51 250         | 47 232         |
| Försäkringsersättning  | 0              | 256 023        |
|                        | <b>105 565</b> | <b>372 806</b> |

### Not 12 Kassa Bank

|               | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 846 282          | 610 732          |
| SBAB          | 1 692 311        | 1 638 233        |
|               | <b>2 538 593</b> | <b>2 248 965</b> |

### Not 13 Underhållsfond

|                                         | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 2 203 726        | 2 203 726        |
| Årets reservering enligt budget         | 750 000          | 750 000          |
| Årets ianspråkande av reserverade medel | -750 000         | -750 000         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>2 203 726</b> | <b>2 203 726</b> |

### Not 14 Fastighetslån

|                                                          |                  |                     | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Namn</b>                                              | <b>Räntesats</b> | <b>Omförhandlas</b> |                   |                   |
| Stadshypotek 97309                                       | 1,08%            | 2025-12-01          | 5 690 938         | 6 146 214         |
| Stadshypotek 107781                                      | 1,32%            | 2026-03-01          | 5 540 740         | 5 740 740         |
| Stadshypotek 178920                                      | 3,48%            | 2027-09-01          | 6 550 759         | 6 750 759         |
|                                                          |                  |                     | <b>17 782 437</b> | <b>18 637 713</b> |
| Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen |                  |                     | 14 361 333        | 15 216 609        |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                  | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader          | 37 439            | 38 862            |
| Styrelsearvoden fasta            | 0                 | 78 845            |
| Styrelsearvoden rörliga          | 0                 | 91 106            |
| Revisionsarvode                  | 23 000            | 23 000            |
| Sociala avgifter                 | 0                 | 38 208            |
| Fjärrvärme                       | 47 309            | 46 276            |
| Elavgifter                       | 14 446            | 14 404            |
| Redovisningskostnader            | 16 720            | 33 411            |
| Advokat- och rättegångskostnader | 0                 | 31 100            |
| Reparation vattenskada           | 20 128            | 0                 |
|                                  | <b>159 042</b>    | <b>395 212</b>    |

**Not 16 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 42 570 000        | 42 570 000        |
|                      | <b>42 570 000</b> | <b>42 570 000</b> |

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Årsredovisningen beslutades

Norrköping

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per Erik Jonsson  
Ordförande

Håkan Stavhag

Hans Gomander

Lennart Johansson

Victor Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-10-07 14:22:17 UTC+00:00

Styrelseordförande

**Per Erik Jonsson**



SE BankID - 5a4e3b7a-9be1-4d7f-9b65-4ba8d07535ce

2025-10-07 17:12:02 UTC+00:00

Styrelseledamot

**VICTOR ÅBERG**



SE BankID - aa9b0597-fb31-4daf-9808-dd40507b8b5f

2025-10-08 11:33:57 UTC+00:00

Styrelseledamot

**JAN HÅKAN STAVHAG**



SE BankID - c64fbb0b-5fb9-4904-ab18-83a3c9e0d75e

2025-10-10 06:08:31 UTC+00:00

Styrelseledamot

**HANS GOMANDER**



SE BankID - 74dd4caf-98e6-454f-9260-c9a35b40fae1

2025-10-14 14:59:55 UTC+00:00

Styrelseledamot

**LENNART JOHANSSON**



SE BankID - d3e4acb2-2c07-4997-8988-deb0d5693d3c

2025-10-14 15:05:44 UTC+00:00

Revisor

**Christian Robert Kromnér**



SE BankID - 0526d1df-f0aa-4127-9a52-4aefce7a37de



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING

Org.nr 725000-3626

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska signatur

---

Christian Kromné  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-10-14 15:04:59 UTC+00:00

**Christian Robert Kromnér**



SE BankID - 8a55ef34-6177-42b6-abd7-74d537225c8d