

Årsredovisning 2024

Brf Spegla

769640-4206



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spegla

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Marken innehas med äganderätt.

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 2 938 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Hallberg Schaffrath	Ordförande
Alexander Palm Gustavsson	Styrelseledamot
Ceylan Telovski	Styrelseledamot
Natalie Lundgren	Styrelseledamot
Sarah Hedberg	Styrelseledamot
Natalia Glowacz-Siratca	Suppleant
Seniha Ulusoy	Suppleant
Tobias Sjöberg	Suppleant

Valberedning

Mükremin Semovski
Andreas Henninger

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening styrelseledamöter

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sedan tillträde av lägenheterna under våren/sommaren 2023 så finns det en lägenhet som fortfarande ej tillträtts och har under 2024 blivit uppköpt av Ikano. Detta gäller lägenhet 71. Ikano har för nuvarande en pågående tvist mot ursprunglig köpare av lägenheten. Föreningen har inte fått avgifter samt elschablon inbetalt för perioden 2023-12-16 till 2024-06-30. Detta är då en del av den pågående tvisten.

Föreningen har under året sålt sina andelar för Klagstorp 7:25 AB.

I juli 2024 var det dags att omförhandla en fjärdedel av föreningens lån som löpte ut, beslut togs om att binda den delen av lånet på ett år till en ränta på 3,46%. Omläggningen av lånet innebar att föreningens räntekostnader blev lägre än budgeterat och beslut togs av styrelsen att sänka årsavgiften för föreningens medlemmar. I samband med avgiftssänkningen så togs beslut om att sänka elschablonen från 2200kr till 1700kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-12-01 med -6%.

Förändringar i avtal

Under 2024 har det ingåtts avtal för elektronisk avläsning av elmätare. Medlemmarna ska få egna inlogg för att kunna följa sin elförbrukning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

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

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 302 568 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2024 uppvisar ett negativt resultat om

-997 219kr. Detta negativa resultat är i huvudsak hänförligt till planenliga avskrivningar på föreningens byggnader och installationer.

Avskrivningarna uppgick till 1 341 744kr, vilket är en ökning med 1 006 308kr jämfört med föregående år.

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	109 800 000	-	-	109 800 000
Fond, yttre underhåll	23 261	-	88 440	111 701
Balanserat resultat	0	-90 157	-88 440	-178 597
Årets resultat	-90 157	90 157	-997 219	-997 219
Eget kapital	109 733 104	0	-997 219	108 735 885

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-178 597
Årets resultat	-997 219
Totalt	-1 175 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	90 209
Balanseras i ny räkning	-1 266 025
	-1 175 816

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	2 665 622	816 699
Övriga rörelseintäkter	3	7	-1
Summa rörelseintäkter		2 665 629	816 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-512 620	-91 686
Övriga externa kostnader	7	-87 005	-21 418
Personalkostnader	8	-52 561	-30 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 341 744	-335 436
Summa rörelsekostnader		-1 993 930	-479 402
RÖRELSERESULTAT		671 699	337 296
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 234	3 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 708 152	-430 459
Summa finansiella poster		-1 668 918	-427 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-997 219	-90 157
ÅRETS RESULTAT		-997 219	-90 157

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	144 922 820	146 264 564
Summa materiella anläggningstillgångar		144 922 820	146 264 564
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 922 820	146 314 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 259	7 138 837
Övriga fordringar	12	5 231	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	79 824	55 816
Summa kortfristiga fordringar		137 314	7 194 653
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 194 390	3 583 544
Summa kassa och bank		1 194 390	3 583 544
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 331 704	10 778 197
SUMMA TILLGÅNGAR		146 254 524	157 092 761

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 800 000	109 800 000
Fond för yttre underhåll		111 701	23 261
Summa bundet eget kapital		109 911 701	109 823 261
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-178 597	0
Årets resultat		-997 219	-90 157
Summa ansamlad förlust		-1 175 816	-90 157
SUMMA EGET KAPITAL		108 735 885	109 733 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 263 780	27 516 585
Summa långfristiga skulder		18 263 780	27 516 585
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 392 756	9 301 171
Leverantörsskulder		123 527	99 246
Övriga kortfristiga skulder		414 244	9 629 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	324 332	812 660
Summa kortfristiga skulder		19 254 859	19 843 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 254 524	157 092 761

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	671 699	337 296
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 341 744	335 436
	2 013 443	672 732
Erhållen ränta	39 234	3 006
Erlagd ränta	-1 708 152	21 172
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 525	696 910
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 057 339	-7 194 653
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 679 798	10 090 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 277 934	3 592 527
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-146 600 000
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-50 000
Avyttring av finansiella tillgångar	50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50 000	-146 650 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	108 523 261
Upptagna lån	0	36 882 244
Amortering av lån	-161 220	-64 488
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-161 220	145 341 017
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 389 154	2 283 544
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 583 544	1 300 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 194 390	3 583 544

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:

Stomme, grund	0,83 %
Stammar, värme	1,67 %
El	2,5 %
Fasad inkl fönster	2 %
Yttertak	2,5 %
Ventilation	4 %
Inre UH	0,83 %
Övrigt	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 362 874	577 335
El	302 568	239 364
Övriga intäkter	180	0
Summa	2 665 622	816 699

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	7	-1
Summa	7	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	13 383	5 526
Summa	13 383	5 526

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	356 094	47 765
Summa	356 094	47 765

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 285	11 305
Samfällighet	89 858	27 090
Summa	143 143	38 395

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	19 897	1 662
Revisionsarvoden	24 688	9 443
Ekonomisk förvaltning	42 420	10 313
Summa	87 005	21 418

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	40 000	19 362
Sociala avgifter	12 561	11 500
Summa	52 561	30 862

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 707 173	430 459
Övriga räntekostnader	979	0
Summa	1 708 152	430 459

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 600 000	0
Årets inköp	0	146 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 600 000	146 600 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-335 436	0
Årets avskrivning	-1 341 744	-335 436
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 677 180	-335 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 922 820	146 264 564
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 153 490</i>	<i>36 153 490</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 392 000	0
Taxeringsvärde mark	30 810 000	0
Summa	72 202 000	0

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	0	50 000
Summa	0	50 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 231	0
Summa	5 231	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 749	2 531
Försäkringspremier	60 958	53 285
Förvaltning	11 117	0
Summa	79 824	55 816

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-07-28	3,46 %	9 164 134	9 204 439
SEB	2025-07-28	4,85 %	9 164 134	9 204 439
SEB	2026-07-28	4,72 %	9 164 134	9 204 439
SEB	2026-07-28	4,72 %	9 164 134	9 204 439
Summa			36 656 536	36 817 756
Varav kortfristig del			18 392 756	9 301 171

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 011 656 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	43 532	50 750
Löner	17 038	36 400
Förvaltning	0	10 313
Sociala avgifter	5 416	11 500
Utgiftsräntor	9 037	451 631
Förutbetalda avgifter/hyror	224 309	227 066
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	324 332	812 660

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 850 000	36 850 000

Underskrifter

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

Malmö

Alexander Palm Gustavsson
Styrelseledamot

Ceylan Telovski
Styrelseledamot

Natalie Lundgren
Styrelseledamot

Niklas Hallberg Schaffrath
Ordförande

Sarah Hedberg
Styrelseledamot

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spegla för år 2024 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

 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