

Årsredovisning 2024

Brf Spenaten 1

769632-5021



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spenaten 1

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. 5
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-07 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
Brf Spenaten 1	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 1 290 kvm och 4 lokaler om 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 1419 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hugo Svanborg	Ordförande
Caroline Bruzelli	Styrelseledamot
Kerstin Hanna Magdalena Persson	Styrelseledamot
Elna Charlotta Lundborg	Suppleant
Martina Bruce	Suppleant
Peter Rudström	Suppleant

Valberedning

Fredrik Carlsson
Hans Damm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Erik Hallander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-03. Val av ny styrelseledamot samt nya suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av lokalen på 381 när tidigare hyresgäst flyttat
Reparation av avloppsrör
- 2023** ● Byte av armaturer i trapphusen
Ventil på handdukstork i badrummen utbytta i flertalet lägenheter.
Isolerat tillvattenröret samt ställt in ny avfuktare.

Planerade underhåll

- 2025** ● Utbyte av radiatorventiler i alla lägenheter
Översyn renoveringsbehov hyresrätter
- 2028** ● Energideklaration
Utbyte kompressorer i värmepump
OVK besiktning
Kanalsystemrensning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetservice AB
Fiber	Bahnhof
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum Ellevio

Övrig verksamhetsinformation

Under året har gjort en inventering av källarförråden vilket möjliggjort uthyrning av ytterligare ett. Vi har även hyrt ut den mindre lokalen i källaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av ränta på tre lån.

Förändringar i avtal

Ny hyresgäst i lokal på Sockenvägen 381.

Parkeringsavtalen har uppdaterats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 635 984	1 487 474	1 364 445	1 359 254
Resultat efter fin. poster	-518 946	-180 030	-2 125 285	-413 133
Soliditet (%)	79	79	79	80
Yttre fond	98 725	52 006	52 006	52 006
Taxeringsvärde	36 240 000	36 240 000	36 240 000	26 003 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 039	938	841	835
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	73,7	74,3	74,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 210	10 376	10 576	10 382
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 692	8 833	9 003	8 838
Sparande per kvm totalyta, kr	1	283	28	125
Elkostnad per kvm totalyta, kr	119	119	243	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	81	58	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	55	44	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	267	255	345	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	1,30	1,09	1,18
Räntekänslighet (%)	9,83	11,06	12,57	12,43

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Övåntade renoveringskostnader under året gjorde att det negativa resultatet blev större än planerat. Vi beslutade att höja avgiften i början av 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	51 460 000	-	-	51 460 000
Upplåtelseavgifter	2 243 240	-	-	2 243 240
Fond, yttre underhåll	52 006	-	46 719	98 725
Balanserat resultat	-4 507 987	-180 030	-46 719	-4 734 737
Årets resultat	-180 030	180 030	-518 946	-518 946
Eget kapital	49 067 228	0	-518 946	48 548 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 734 737
Årets resultat	-518 946
Totalt	-5 253 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 000
Balanseras i ny räkning	-5 361 683
	-5 253 683

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	1 635 984	1 487 474
Övriga rörelseintäkter	3	2	49 382
Summa rörelseintäkter		1 635 986	1 536 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 074 979	-897 638
Övriga externa kostnader	9	-134 941	-105 023
Personalkostnader	10	-43 660	-28 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 380	-520 380
Summa rörelsekostnader		-1 773 961	-1 551 311
RÖRELSERESULTAT		-137 975	-14 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-380 974	-165 814
Summa finansiella poster		-380 971	-165 575
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-518 946	-180 030
ÅRETS RESULTAT		-518 946	-180 030

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	60 919 812	61 440 192
Summa materiella anläggningstillgångar		60 919 812	61 440 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 919 812	61 440 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 774	63 491
Övriga fordringar	13	61 767	68 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	134 409	129 264
Summa kortfristiga fordringar		259 950	261 036
Kassa och bank			
Kassa och bank		105 530	281 604
Summa kassa och bank		105 530	281 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		365 480	542 640
SUMMA TILLGÅNGAR		61 285 292	61 982 832

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 703 240	53 703 240
Fond för yttre underhåll		98 725	52 006
Summa bundet eget kapital		53 801 965	53 755 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 734 737	-4 507 987
Årets resultat		-518 946	-180 030
Summa fritt eget kapital		-5 253 683	-4 688 018
SUMMA EGET KAPITAL		48 548 282	49 067 228
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 906 221	5 904 000
Summa långfristiga skulder		3 906 221	5 904 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 427 750	6 629 971
Leverantörsskulder		45 062	52 224
Skatteskulder		121 370	118 040
Övriga kortfristiga skulder		2 496	3 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	234 111	207 468
Summa kortfristiga skulder		8 830 789	7 011 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 285 292	61 982 832

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-137 975	-14 455
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	520 380	520 380
	382 405	505 925
Erhållen ränta	3	239
Erlagd ränta	-376 037	-192 449
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 371	313 715
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 086	-19 538
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 469	-64 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 925	229 633
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-241 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-241 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-176 075	-11 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	281 604	293 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	105 530	281 604

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spenaten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
---------	-------

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	1 209 156	1 082 901
Hysesintäkter, bostäder	147 328	139 817
Hysesintäkter, lokaler	185 701	167 548
Hysesintäkter, p-platser	42 020	37 415
Kabel-TV/Bredband	47 592	52 560
Intäktsreduktion	0	-1 500
Övriga intäkter	4 187	8 733
Summa	1 635 984	1 487 474

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	1
Elprisstöd	0	49 381
Summa	2	49 382

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	64 879	62 498
Besiktning och service	0	2 341
Trädgårdsarbete	399	0
Övrigt	85 886	0
Summa	151 164	64 839

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	26 702	34 324
Bostäder	2 236	0
Lokaler	61 837	0
Tvättstuga	10 169	0
Dörrar och lås/porttele	28 910	0
VA	1 326	1 013
Värme	4 638	5 100
Fönster	3 411	0
Summa	139 228	40 437

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	0	34 255
Övriga gemensamma utrymmen	0	24 563
Fönster	0	2 463
Summa	0	61 281

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	168 658	168 245
Uppvärmning	113 364	115 547
Vatten	96 624	78 608
Sophämtning	27 606	21 333
Summa	406 252	383 733

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 136	34 138
Tomträttsavgälder	216 700	195 200
Bredband	63 200	57 940
Fastighetsskatt	61 300	60 070
Summa	378 336	347 348

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 564	458
Övriga förvaltningskostnader	38 889	30 704
Juridiska kostnader	19 908	12 876
Revisionsarvoden	28 750	16 416
Ekonomisk förvaltning	45 831	44 570
Summa	134 941	105 023

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	31 669	20 000
Sociala avgifter	9 947	6 282
Övriga personalkostnader	2 044	1 988
Summa	43 660	28 270

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	379 174	165 074
Övriga räntekostnader	1 800	740
Summa	380 974	165 814

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 047 784	65 047 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 047 784	65 047 784
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 607 592	-3 087 212
Årets avskrivning	-520 380	-520 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 127 972	-3 607 592
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 919 812	61 440 192
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 146 000	24 146 000
Taxeringsvärde mark	12 094 000	12 094 000
Summa	36 240 000	36 240 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	61 767	58 537
Övriga fordringar	0	9 744
Summa	61 767	68 281

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 929	12 568
Försäkringspremier	37 516	33 725
Tomträtt	54 175	54 175
Bredband	8 241	8 241
Förvaltning	21 548	20 555
Summa	134 409	129 264

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-12-28	3,08 %	3 906 221	3 906 221
SEB	2025-12-28	3,24 %	2 050 000	2 250 000
SEB	2025-12-28	3,68 %	5 904 000	5 904 000
SEB	2025-04-28	3,15 %	473 750	473 750
Summa			12 333 971	12 533 971
Varav kortfristig del			8 427 750	6 629 971

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 333 971 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	4 601	3 556
El	23 900	24 864
Uppvärmning	11 685	14 943
Vatten	16 118	12 918
Löner	16 669	5 000
Sociala avgifter	5 237	1 571
Utgiftsräntor	4 937	0
Förutbetalda avgifter/hyror	150 964	144 616
Summa	234 111	207 468

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning på 15% från och med februari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Caroline Bruzelli
Styrelseledamot

Hugo Svanborg
Ordförande

Kerstin Hanna Magdalena Persson
Styrelseledamot

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

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spenaten 1

Org.nr 769632-5021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spenaten 1 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 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

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 Brf Spenaten 1 för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot

föreningen, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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.

Eskilstuna den dag som framgår av den elektroniska underskriften

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor