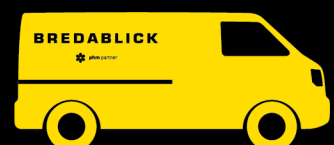


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN

Org.nr: 747000-0493

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN, 747000-0493, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2011-09-02 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Nysret Isma	2025
Ledamot	Michael Wärja	2025
Ledamot	Zlatko Vidovic	2025
Suppleant	Alice Björk	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Förtroendevald revisor	Joakim Sandström
------------------------	------------------

Firmateckning

Föreningens tecknas av styrelsen



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Regnbågen 6 i Trelleborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adresser är Johan Kocksgatan 30 samt Ripagatan 62.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
2	14

Total tomtarea:	900	kvm
Total bostadsarea:	1 026	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-13.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Teletek
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Elnät	Trelleborgs Energi
Nätavgift gas	Weum Gas
Serviceavtal tvättmaskiner	Electrolux Laundry Systems Sweden
SBA (Systematiskt Brandsskyddsarbete)	Firesafe

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 30 552 kr (15 567 kr 2023) och planerat underhåll för 20 000 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-09-16 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 53 500 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 52 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 160 500 kr, detta motsvarar 156 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	874	881	758	756
Resultat efter finansiella poster, tkr	143	106	- 290	- 5
Förändring av underhållsfond, tkr	34	210	205	40
Resultat efter fondförändringar, tkr	109	-104	-495	-45
Sparande, kr/kvm	287	234	-152	133
Soliditet, (%)	36	34	31	35
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	846	791	732	732
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter, (%)	99	92	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	846	791	732	732
Driftkostnad, kr/kvm	293	374	659	445
Energikostnad, kr/kvm	193	273	469	198
Ränta, kr/kvm	125	126	59	39
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	52	210	200	39
Skuldsättning, kr/kvm	3 222	3 264	3 299	3 341
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 222	3 264	3 299	3 341
Räntekänslighet, (%)	4	4	5	5
Snittränta, (%)	3.88	3.85	1.77	1.17

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 860	2 051 000	845 360	- 1 189 939	105 515
Uppskrivningsfond					
Disposition enligt föreningsstämma				105 515	-105 515
Avsättning till underhållsfond			53 500	-53 500	
Anspråktagande av underhållsfond			-20 000	20 000	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					142 988
Vid årets slut	13 860	2 051 000	878 860	- 1 117 924	142 988

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 084 424
Årets resultat före fondförändring	142 988
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 53 500
Anspråktagande av underhållsfond	20 000
Summa över/underskott	- 974 936

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 974 936
Totalt	- 974 936

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

868 296

811 524

Övriga rörelseintäkter

3

6 136

69 322

Summa rörelseintäkter

874 432

880 846

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-30 552

-15 567

Planerat underhåll

5

-20 000

0

Driftskostnader

6

-300 934

-383 408

Övriga kostnader

7

-62 212

-55 920

Personalkostnader

8

-67 412

-63 278

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-131 572

-134 165

Summa rörelsekostnader

-612 682

-652 338

RÖRELSERESULTAT

261 750

228 508

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

9 375

6 095

Räntekostnader

-128 137

-129 088

Summa finansiella poster

-118 762

-122 993

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

142 988

105 515

RESULTAT FÖRE SKATT

142 988

105 515

ÅRETS RESULTAT

142 988

105 515



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	4 549 431	4 671 572
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	102 403	111 834
Summa materiella anläggningstillgångar		4 651 834	4 783 406
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 651 834	4 783 406
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		59 046	70 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 648	20 463
Summa kortfristiga fordringar		94 694	90 705
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	735 814	540 787
Summa kassa och bank		735 814	540 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		830 508	631 492
SUMMA TILLGÅNGAR		5 482 342	5 414 898



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 064 860	2 064 860
Underhållsfond		878 860	845 360
Summa bundet eget kapital		2 943 720	2 910 220
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 117 924	-1 189 939
Årets resultat		142 988	105 515
Summa fritt eget kapital		-974 936	-1 084 424
SUMMA EGET KAPITAL		1 968 784	1 825 796
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	3 262 920	3 305 964
Summa långfristiga skulder		3 262 920	3 305 964
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 262 920	3 305 964
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15	43 044	43 044
Förskott från kunder		10 600	10 600
Leverantörsskulder		36 458	59 575
Skatteskulder		2 551	1 895
Övriga skulder		6 151	19 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	151 834	148 677
Summa kortfristiga skulder		250 638	283 138
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		250 638	283 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 482 342	5 414 898



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	261 750	228 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 572	134 165
Summa	393 322	362 673
Erhållen ränta	9 375	6 095
Erlagd ränta	-128 137	-129 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	274 560	239 680
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-3 989	-68 121
Minskning av rörelseskulder	-32 500	-156 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238 071	14 661
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		3 159 812
Amortering av låneskulder	-43 044	-3 195 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 044	-36 144
Årets kassaflöde	195 027	-21 483
Likvida medel vid årets början	540 787	562 270
Likvida medel vid årets slut	735 814	540 787



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

10-50 år

Inventarier, maskiner och installationer

15 år



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	868 296	811 524
Totalt årsavgifter och hyror	868 296	811 524

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelseavgifter	5 612	2 521
Övriga intäkter	524	66 801
Totalt övriga rörelseintäkter	6 136	69 322

Not 4. Reparationer	2024	2023
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 861	4 450
VA & sanitet, installationer	7 456	9 379
Värme, installationer	14 235	1 738
Totalt reparationer	30 552	15 567

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Värme, installationer	20 000	0
Totalt planerat underhåll	20 000	0

Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	139 284	109 065
Uppvärmning	15 497	98 903
Vatten och avlopp	42 867	71 915
Avfallshantering	19 880	24 084
Serviceavtal	3 296	3 134
Systematiskt brandskyddsarbete	4 889	1 289
Bredband	38 254	38 304
Försäkringar	10 887	11 291
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 080	25 424
Totalt driftskostnader	300 934	383 408

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	53 140	50 290
Revision	7 500	-350
Tele och post	900	1 080
Bankkostnader	672	350
Övriga externa tjänster	0	3 750
Övriga externa kostnader	0	800
Totalt övriga kostnader	62 212	55 920



Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Sociala kostnader	16 112	15 078
Pensionskostnader	0	200
Styrelsearvode	30 000	30 000
Löner till anställda	21 300	18 000
Totalt personalkostnader	67 412	63 278

Föreningen har haft 1 anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	122 141	124 732
Inventarier, maskiner och installationer	9 431	9 433
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	131 572	134 165

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	3 716 000	3 716 000
Summa:	3 716 000	3 716 000

Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	4 489 254	4 489 254
Mark	2 051 000	2 051 000
Utgående anskaffningsvärden	6 540 254	6 540 254
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 868 682	- 1 743 950
Årets avskrivning på byggnader	- 122 141	- 124 732
Utgående avskrivningar	-1 990 823	-1 868 682
Utgående redovisat värde	4 549 431	4 671 572
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 498 431	2 620 572
Mark	2 051 000	2 051 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	2 307 000	2 307 000
	9 507 000	9 507 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	9 507 000	9 507 000
	9 507 000	9 507 000



Not 12. Inventarier, maskiner och installationer			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer			141 479	141 479
Utgående anskaffningsvärden			141 479	141 479
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer			- 29 645	- 20 212
Årets avskrivningar			- 9 431	- 9 433
Utgående avskrivningar			- 39 076	- 29 645
Utgående redovisat värde			102 403	111 834
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			35 648	20 463
Summa			35 648	20 463
Not 14. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Kassa			8 660	8 660
Transaktionskonto Handelsbanken			727 154	532 128
Summa			735 814	540 788
Not 15. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			43 044	43 044
Förfaller 2-5 år från balansdagen			3 262 920	3 305 964
Summa			3 305 964	3 349 008
Not 16. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2027-10-25	3,08 %	208 452	215 896
Swedbank	2027-01-25	3,89 %	3 097 512	3 133 112
Summa skulder till kreditinstitut			3 305 964	3 349 008
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-43 044	-43 044
			3 262 920	3 305 964
Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter			39 426	39 426
Upplupna räntekostnader			11 526	11 671
Förutbetalda intäkter			76 014	70 971
Upplupna revisionsarvoden			7 900	7 900
Upplupna kostnader			16 968	18 709
Summa			151 834	148 677



Underskrifter

Trelleborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Nysret Isma
Ordförande

Michael Wärja
Ledamot

Zlatko Vidovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Joakim Sandström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 17:50

SENT BY OWNER:

Andreas Nilsson • 30.04.2025 14:41

DOCUMENT ID:

rkly_c9ylxe

ENVELOPE ID:

ryyOq9Jexg-rkly_c9ylxe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ZLATKO VIDOVIC	 Signed	30.04.2025 15:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/02/27)
	Authenticated	30.04.2025 15:21	Low	
MICHAEL ALVIN WÄRJA	 Signed	01.05.2025 14:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/09/01)
	Authenticated	01.05.2025 14:23	Low	
NYSRET ISMA	 Signed	08.05.2025 16:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/08/12)
	Authenticated	08.05.2025 16:15	Low	
JOAKIM SANDSTRÖM	 Signed	08.05.2025 17:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/07/15)
	Authenticated	08.05.2025 17:49	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spaden org.nr (747000-0493)

vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning i Brf Spaden för år 2024.

Styrelsens ansvar

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Spaden för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2025



Brf Spaden - Revisionsberättelse.pdf

(44812 byte)

SHA-512: 674d07d817e36f6f07fbaaf90bdf7670c03a6
b0040e927356c5fa9ea4a001922ac3f09c232cd2319a53
6e99fad7a3c02bb94cc2fc9f21e9958c100e1826b6eab

Underskrifter

2025-04-30 16:04:56 (CET)



Joakim Sandström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2ba1f2c1e9cadf387faa1fa0b77b8d397b65885e51a86e5be3941bc10ea80fd8a0ae8c86061b6dabd5256e7e02c37e7cb2defbc396a88980ba4d32d5bc265eaf



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

