

Årsredovisning 2025

Brf Spira

769632-3604



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spira

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 16

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 2016-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-23 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 6266 kvm.	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är med i två gemensamhetsanläggningar Malmö Höräfsan GA:1 och GA:2. Eer kontroller bakåt i den visar det a föreningen inte debiterar eller debiteras några avgier för dea.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 6 266 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 662 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Pettersson	Ordförande
Christian Sjöberg	Styrelseledamot
Lars Lindberg	Styrelseledamot
Marlene Larsson	Styrelseledamot
Roland Sandström	Styrelseledamot
Lilia Botvalde	Suppleant
Martina Öris	Suppleant
Simon Smedberg	Suppleant

Valberedning

Åsa Kalmskog
Karin Lindberg
Lisbeth Sandström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022	● Hiss, besiktning Lekplatsbesiktning
2023	● Hiss, besiktning Lekplatsbesiktning Stampolning
2024	● OVK besiktning Hiss, besiktning Lekplatsbesiktning Sotning
2025	● Hiss, besiktning OVK injustering Besiktning/tätning av fogar vid balkonger

Avtal med leverantörer

Fönsterputsning, 1ggr/ kvartal	Rena Fönster
Garagestädning 1ggr/år	Fastab AB
Gästparkering	Easypark
Skötsel av mattor, löpande	Björkmans Entrémattor
Snöskottning, Fastighetsskötsel löpande	Hagtorns fastighetsförvaltning
Trädgårdsskötsel	Cima
Tvättning av sopkärl/soprum 1ggr/kvartal	Klottrets fiende
Uthyrning av tak, löpande	Cellnex AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 147 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 243 851	6 634 132	5 550 024	5 097 243
Resultat efter fin. poster	-1 863 531	-1 371 164	-1 689 804	-686 199
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	3 988 707	2 714 207	1 619 276	394 758
Taxeringsvärde	179 904 000	163 915 000	163 915 000	163 915 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 025	935	749	688
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	87,8	81,9	84,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 893	12 989	13 084	13 493
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 544	10 622	10 700	13 493
Sparande / kvm totalyta, kr	180	113	91	255
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	36	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	65	64	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	49	42	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	155	151	142	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	3,34	2,82	1,28
Räntekänslighet (%)	12,58	13,89	17,47	19,61

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

Årets negativa resultat beror till största del av avskrivningarna på fastigheterna, som dessutom ökat under 2025 pga övergången till K3. Dessa är bokföringsmässiga och föreningen kan fullfölja sina åtaganden långsiktigt trots det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	200 365 000	-	-	200 365 000
Fond, yttre underhåll	2 714 207	-	1 274 500	3 988 707
Balanserat resultat	-7 104 007	-1 371 164	-1 274 500	-9 749 670
Årets resultat	-1 371 164	1 371 164	-1 863 531	-1 863 531
Eget kapital	194 604 037	0	-1 863 531	192 740 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 749 670
Årets resultat	-1 863 531
Totalt	-11 613 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	900 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-98 233
Balanseras i ny räkning	-12 414 968
	-11 613 201

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 243 853	6 638 829
Övriga rörelseintäkter	3	62 403	40 474
Summa rörelseintäkter		7 306 255	6 679 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 894 449	-2 593 914
Övriga externa kostnader	9	-288 684	-294 537
Personalkostnader	10	-224 196	-234 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 147 480	-2 230 560
Summa rörelsekostnader		-6 554 809	-5 353 418
RÖRELSERESULTAT		751 447	1 325 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 162	33 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 641 139	-2 730 613
Summa finansiella poster		-2 614 977	-2 697 049
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 863 531	-1 371 164
ÅRETS RESULTAT		-1 863 531	-1 371 164

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	271 342 560	274 480 116
Maskiner och inventarier	13	178 514	188 438
Summa materiella anläggningstillgångar		271 521 074	274 668 554
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		271 521 074	274 668 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 533	74 470
Övriga fordringar	14	2 406 992	1 294 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	147 067	148 363
Summa kortfristiga fordringar		2 596 592	1 517 156
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 112 523	1 074 544
Summa kortfristiga placeringar		1 112 523	1 074 544
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 660	22 818
Summa kassa och bank		9 660	22 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 718 775	2 614 519
SUMMA TILLGÅNGAR		275 239 849	277 283 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 365 000	200 365 000
Fond för yttre underhåll		3 988 707	2 714 207
Summa bundet eget kapital		204 353 707	203 079 207
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 749 670	-7 104 007
Årets resultat		-1 863 531	-1 371 164
Summa ansamlad förlust		-11 613 201	-8 475 170
SUMMA EGET KAPITAL		192 740 506	194 604 037
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 537 000	39 837 000
Övriga långfristiga skulder		15 500	12 500
Summa långfristiga skulder		39 552 500	39 849 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 249 500	41 549 500
Leverantörsskulder		613 210	117 217
Skatteskulder		-242	-240
Övriga kortfristiga skulder		88 230	101 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	996 145	1 061 750
Summa kortfristiga skulder		42 946 843	42 829 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 239 849	277 283 072

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	751 447	1 325 886
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 147 480	2 230 560
	3 898 927	3 556 446
Erhållen ränta	26 162	33 564
Erlagd ränta	-2 690 796	-2 730 613
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 234 292	859 396
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-173 863	58 556
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	466 964	9 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 527 393	927 772
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-600 000
Depositioner	3 000	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-597 000	-598 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	930 393	329 272
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 380 588	2 051 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 310 981	2 380 588

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spira är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	4,08 %
Fasader	2,85 %
Balkonger	2,85 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	2,18 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,22 %
Ventilation	4,08 %
El	2,18 %
Hissar	3,35 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 262 284	5 692 992
Hysesintäkter, p-platser	651 846	694 325
Övriga intäkter	114 755	36 544
Kabel-TV/Bredband	214 968	214 968
Summa	7 243 853	6 638 829

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-4
Övriga intäkter	118	79
Försäkringsersättning	0	40 399
Ersättn.fr.försäkr.bolag	62 287	0
Summa	62 403	40 474

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	77 841	79 739
Fastskötsel/städ tjänster	115 158	109 099
Besiktning och service	103 976	236 834
Städning	11 464	7 300
Trädgårdsarbete	5 167	1 122
Övrigt	80 587	118 653
Snöskottning	71 709	31 125
Summa	465 901	583 871

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	28 125	2 864
Trapphus/port/entr	16 500	0
Soprum/miljöanläggning	24 475	27 152
Dörrar och lås/porttele	22 507	62 334
Värme	0	606
Ventilation	454 755	162 575
El	1 800	2 203
Hissar	182 377	94 236
Tak	0	2 328
Fasader	0	13 842
Fönster	2 144	0
Gård/markytor	1 049	0
Garage och p-platser	10 923	37 568
Summa	744 654	405 707

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	7 500	0
Balkonger	58 156	11 500
Gård/markytor	32 577	0
Summa	98 233	11 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	302 370	281 869
Uppvärmning	518 403	498 557
Vatten	366 019	376 552
Sophämtning	71 585	73 200
Summa	1 258 377	1 230 178

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 294	99 979
Bredband/Kabeltv	211 839	233 528
Fastighetsskatt	29 150	29 150
Summa	327 283	362 657

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	121 951	71 370
Förbrukningsmaterial	5 457	12 516
Programvaror	400	29 050
Juridiska kostnader	23 563	34 843
Revisionsarvoden	25 000	17 438
Ekonomisk förvaltning	112 313	129 320
Summa	288 684	294 537

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	184 401	176 900
Löner, arbetare	0	20 400
Sociala avgifter	39 795	37 107
Summa	224 196	234 407

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 639 727	2 730 613
Övriga räntekostnader	1 412	0
Summa	2 641 139	2 730 613

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	287 989 000	287 989 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	287 989 000	287 989 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 508 884	-11 288 248
Årets avskrivning	-3 137 556	-2 220 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 646 440	-13 508 884
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	271 342 560	274 480 116
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 924 900</i>	<i>65 924 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	147 704 000	134 915 000
Taxeringsvärde mark	32 200 000	29 000 000
Summa	179 904 000	163 915 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	198 362	198 362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	198 362	198 362
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 924	0
Årets avskrivning	-9 924	-9 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 848	-9 924
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 514	188 438

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 194	11 098
Övriga kortfristiga fordr	208 000	0
Placeringskonto SBAB	1 112 523	1 074 544
Nabo Klientmedelskonto	1 453 593	1 283 134
Borgo	735 205	91
Summa	3 519 516	2 368 867

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 244	86 654
Försäkringspremier	26 456	33 382
Förvaltning	31 367	28 327
Summa	147 067	148 363

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	3,82 %	19 918 500	20 068 500
Stadshypotek	2026-12-01	2,42 %	19 918 500	20 068 500
Stadshypotek	2026-02-11	2,55 %	21 031 000	21 181 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,42 %	19 918 500	20 068 500
Summa			80 786 500	81 386 500
Varav kortfristig del			41 249 500	41 549 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 786 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 628	5 072
Fastighetsskötsel	7 054	0
El	25 395	25 348
Uppvärmning	68 171	64 475
Utgiftsräntor	219 728	269 385
Vatten	0	31 336
Förutbetalda avgifter/hyror	646 169	647 134
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
Summa	996 145	1 061 750

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	87 724 000	87 724 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att lämna avgifterna för bostadsrätter såväl som parkeringsplatser oförändrade per 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-11.

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

Malmö

Alexander Pettersson
Ordförande

Christian Sjöberg
Styrelseledamot

Lars Lindberg
Styrelseledamot

Marlene Larsson
Styrelseledamot

Roland Sandström
Styrelseledamot

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

Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 15:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 12:25

DOCUMENT ID:

SJeph4H53be

ENVELOPE ID:

H1634S5nWg-SJeph4H53be

DOCUMENT NAME:

Brf Spira, 769632-3604 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:

7978416eee7122bfa27ec777bfbbc331f9216a86e9d01af
57df5e760737b89b843ab7477c42ebbf6cf6d773a582df0
ffdea383e4a3ebdfab28195ca329f7e0c9

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Marlene Ywonne Larsson marlenelarsson05@gmail.com	 Signed	13.04.2026 13:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2026 13:23	Low	IP: 178.78.192.101
2. BENGT ERIK ROLAND SANDSTRÖM roland.sandstrom48@gmail.com	 Signed	13.04.2026 15:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2026 15:42	Low	IP: 188.151.130.149
3. LARS ÅKE PETER LINDBERG adv21574@gmail.com	 Signed	14.04.2026 04:36	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.04.2026 04:30	Low	IP: 188.151.133.253
4. Alexander Carl Erik Pettersson alexanderpettersson@telia.com	 Signed	14.04.2026 20:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.04.2026 20:06	Low	IP: 213.102.67.241
5. CARL CHRISTIAN SJÖBERG christian@brf-spira.se	 Signed	15.04.2026 08:08	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2026 21:35	Low	IP: 188.151.149.187
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed	16.04.2026 15:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.04.2026 15:18	Low	IP: 212.247.98.118

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spira, org.nr. 769632-3604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spira för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 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.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spira för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 15:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 12:25

DOCUMENT ID:

Syg6hEHc3-x

ENVELOPE ID:

Bk62Nr9nWe-Syg6hEHc3-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Spira.pdf

2 pages

SHA-512:

90d91bfa4558c2f81594e499486cd28a3d486652a7f8c4
bb89a8f0bca75a7270a52423e2018f2e445ff0d46efeb96
5a6162ff3adaee671228ec239acba4b145

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	16.04.2026 15:25	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	16.04.2026 15:18	Low	IP: 212.247.98.118

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed