

# Årsredovisning 2022

BRF SPIRA

769632-3604



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPIRA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# 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 kommer 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-06-02.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 6 266 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA genom Willis Towers Watson Sweden AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Preben Andersson	Ordförande
Facundo Mendez	Styrelseledamot
Karin Lindberg	Styrelseledamot
Lars Lindberg	Styrelseledamot
Sabine Steneram	Styrelseledamot
Lilia Botvalde	Suppleant, parkeringsansvarig
Christer Arkemyr	Suppleant
Roland Sandström	Suppleant

### VALBEREDNING

Åsa Kalmskog, sammankallande  
Lisbeth Sandström

### REVISORER

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## **UTFÖRT UNDERHÅLL**

Garagestädning - 2 ggr/år  
Fönsterputsning - 1 ggr/ kvartal  
Mattor i entrén - abonnemang  
Tvätt av kärl och soprum - 1 ggr/kvartal  
MLB Trädgård - löpande  
Uthyrning av tak till Cellnex - löpande  
Kantlistor är uppsatta i alla trappor.  
Besiktning av lekplatserna är genomförda.

## **FRAMTIDA UNDERHÅLL**

Vi kommer installera nya laddstationer som kommer ge ytterligare platser med möjlighet till att ladda och nytt debiteringssystem.

Spolning av samtliga grenledningar och huvudstammar kommer genomföras under 2023.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

### **EKONOMI**

Nabo har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen och Sekant har svarat för den tekniska förvaltningen.

Vi har flyttat två av våra lån till Handelsbanken som vi tidigare haft hos SBAB.

### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Vi har valt att säga upp avtalet om trädgårdsskötsel hos Sekant och skottning av snö hos Kirrat AB då vi inte är nöjda med utförandet. Vi har tagit in tre offerter från olika firmor och valt att gå vidare med MLB Trädgård AB som kommer sköta om våra gårdar framöver.

Förnyat avtal med Nabo där vi även köpt in tjänsten Rättvis Avgift samt med Umia gällande underhåll av ventilation, värme och portsystemet.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 35. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 097 243	5 125 871	5 118 777	5 065 021
Resultat efter fin. poster	-653 199	-1 008 904	-412 263	-562 083
Soliditet, %	70	70	70	69
Yttre fond	394 758	391 625	391 625	203 645
Taxeringsvärde	163 915 000	142 818 000	142 818 000	107 418 000
Bostadsyta, kvm	6 266	6 266	6 266	6 266
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	660	660	660
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 493	13 583	13 667	13 922
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,38	1,45	-
Belåningsgrad, %	30,31	30,27	30,22	31,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	200 365 000	-	-	200 365 000
Fond, yttre underhåll	391 625	-	3 133	394 758
Balanserat resultat	-1 396 518	-1 008 904	-3 133	-2 408 555
Årets resultat	-1 008 904	1 008 904	-686 199	-686 199
<b>Eget kapital</b>	<b>198 351 203</b>	<b>0</b>	<b>-686 199</b>	<b>197 665 005</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 408 555
Årets resultat	-686 199
<b>Totalt</b>	<b>-3 094 754</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 286 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-61 482
Balanseras i ny räkning	-4 319 272
	<b>-3 094 754</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 097 243	5 125 871
Rörelseintäkter		12 266	1 406
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 109 509</b>	<b>5 127 277</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 074 723	-2 291 415
Övriga externa kostnader	7	-211 065	-277 250
Personalkostnader	8	-215 176	-176 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 220 636	-2 220 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 721 599</b>	<b>-4 966 174</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>387 909</b>	<b>161 102</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 002	4 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 086 110	-1 174 511
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 074 108</b>	<b>-1 170 006</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-686 199</b>	<b>-1 008 904</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-686 199</b>	<b>-1 008 904</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	278 921 388	281 142 024
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>278 921 388</b>	<b>281 142 024</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>278 921 388</b>	<b>281 142 024</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		44 334	48 479
Övriga fordringar	11	367	141 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	214 554	124 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>259 255</b>	<b>314 927</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 007 467	3 114 648
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 007 467</b>	<b>3 114 648</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 266 722</b>	<b>3 429 576</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>283 188 110</b>	<b>284 571 600</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		200 365 000	200 365 000
Fond för yttre underhåll		394 758	391 625
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 759 758</b>	<b>200 756 625</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 408 555	-1 396 518
Årets resultat		-686 199	-1 008 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 094 754</b>	<b>-2 405 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>197 665 005</b>	<b>198 351 203</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	41 437 000	41 699 500
Övriga långfristiga skulder		10 000	7 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 447 000</b>	<b>41 706 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		43 112 000	43 412 000
Leverantörsskulder		191 026	379 008
Skatteskulder		3 059	2 117
Övriga kortfristiga skulder		100 051	119 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	669 970	601 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 076 106</b>	<b>44 513 897</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>283 188 110</b>	<b>284 571 600</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 114 648</b>	<b>2 312 587</b>
Resultat efter finansiella poster	-686 199	-1 008 904
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 220 636	2 220 641
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 534 437</b>	<b>1 211 737</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 672	-226 572
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-137 791	337 396
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 452 319</b>	<b>1 322 561</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-559 500	-520 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-559 500</b>	<b>-520 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>892 819</b>	<b>802 061</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 007 467</b>	<b>3 114 648</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spira har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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 1 %

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.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	9 250	0
Bredband	214 968	214 730
Försäkringsersättning	4 200	0
Hysesintäkt antenn	11 250	0
Hysesintäkter, p-platser	722 122	723 873
Årsavgifter, bostäder	4 133 412	4 133 300
Övriga intäkter	14 307	55 374
<b>Summa</b>	<b>5 109 509</b>	<b>5 127 277</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	32 106	6 490
Fastighetsskötsel	105 376	74 755
Fönstertvätt	13 352	0
Hiss serviceavtal	27 151	26 460
Mattservice	20 833	19 409
Serviceavtal dörrautomatik	15 456	0
Snöskottning	3 250	29 727
Städning	127 612	78 000
Utemiljö	85 504	65 460
Övrigt	1 794	6 376
<b>Summa</b>	<b>432 433</b>	<b>306 677</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Löpande underhåll	92 860	150 605
Planerat underhåll	61 482	416 250
<b>Summa</b>	<b>154 342</b>	<b>566 855</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	357 042	194 163
Sophämtning	109 251	115 247
Uppvärmning	420 906	434 932
Vatten	271 231	258 385
<b>Summa</b>	<b>1 158 430</b>	<b>1 002 726</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband och kabel-TV	208 942	208 623
Fastighetsförsäkringar	91 426	76 297
Fastighetsskatt	29 150	24 180
Övrigt	0	106 057
<b>Summa</b>	<b>329 518</b>	<b>415 157</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	6 285	4 024
Ekonomisk förvaltning	115 868	113 312
Förbrukningsmaterial	1 999	0
Hemsida	6 252	2 085
Juridiska kostnader	8 765	0
Konsultkostnader	0	54 225
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 910	7 830
Programvaror	2 805	3 925
Revisionsarvoden	14 688	17 688
Övriga förvaltningskostnader	46 493	74 161
<b>Summa</b>	<b>211 065</b>	<b>277 250</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	28 828	33 868
Styrelsearvoden	148 148	142 800
Övriga arvoden	38 200	0
Övriga personalkostnader	0	200
<b>Summa</b>	<b>215 176</b>	<b>176 868</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 083 633	1 173 895
Övriga räntekostnader	2 477	616
<b>Summa</b>	<b>1 086 110</b>	<b>1 174 511</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	287 989 000	287 989 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>287 989 000</b>	<b>287 989 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 846 976	-4 626 335
Årets avskrivning	-2 220 636	-2 220 641
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 067 612</b>	<b>-6 846 976</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>278 921 388</b>	<b>281 142 024</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 924 900</i>	<i>65 924 900</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	134 915 000	107 418 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	35 400 000
<b>Summa</b>	<b>163 915 000</b>	<b>142 818 000</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	0	1 200
Skattekonto	367	114
Övriga fordringar	0	140 304
<b>Summa</b>	<b>367</b>	<b>141 618</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	105 121	25 485
Förvaltning	30 032	28 967
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 401	70 378
<b>Summa</b>	<b>214 554</b>	<b>124 830</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	3,82 %	21 368 500	21 518 500
Handelsbanken	2024-12-01	0,71 %	20 368 500	20 518 500
Handelsbanken	2023-11-09	2,65 %	21 481 000	21 593 500
SBAB	2023-11-10	1,81 %	21 331 000	21 481 000
<b>Summa</b>			<b>84 549 000</b>	<b>85 111 500</b>
Varav kortfristig del			43 112 000	43 412 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 500	0
El	46 482	17 396
Förutbetalda avgifter/hyror	446 170	417 718
Uppvärmning	61 226	0
Utgiftsräntor	82 842	51 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 750	114 178
<b>Summa</b>	<b>669 970</b>	<b>601 237</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	87 724 000	87 724 000
<b>Summa</b>	<b>87 724 000</b>	<b>87 724 000</b>

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2023-01-01 höjdes årsavgiften med 7,5 % samt parkeringsavgiften med 2 %.

# Underskrifter

Malmö, den dag som framgår av våra digitala signaturer.

---

Preben Andersson  
Ordförande

---

Facundo Mendez  
Styrelseledamot

---

Karin Lindberg  
Styrelseledamot

---

Lars Lindberg  
Styrelseledamot

---

Sabine Steneram  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2023 14:27

SENT BY OWNER:

Julia Håkansson · 25.04.2023 11:09

DOCUMENT ID:

BJgb00Mr73

ENVELOPE ID:

ryWAdGB7n-BJgb00Mr73

DOCUMENT NAME:

Brf Spira, 769632-3604 - Årsredovisning 2022.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. SABINE STENERAM</b> sabine_steneram@msn.com	Signed Authenticated	25.04.2023 11:16 25.04.2023 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/10) IP: 194.146.244.24
<b>2. KARIN LINDBERG</b> karin.lindberg1954@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 11:29 25.04.2023 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/12) IP: 80.217.151.211
<b>3. LARS LINDBERG</b> adv21574@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 12:11 25.04.2023 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/23) IP: 80.217.151.211
<b>4. Facundo Ferrer Mendez</b> Facundo.mendez@live.se	Signed Authenticated	25.04.2023 13:25 25.04.2023 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/14) IP: 2.66.7.29
<b>5. PREBEN ANDERSSON</b> prebena26@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 13:37 25.04.2023 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/02/19) IP: 80.217.145.77
<b>6. ANDRÉA ÅKESSON</b> andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	25.04.2023 14:27 25.04.2023 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

\* 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 Bostadsrättsföreningen Spira, org. nr 769632-3604

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spira för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spira för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö den dag som framgår av den digitala underskriften

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
E747B1870B7B4CB...  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: D972DF5DB6FD48688CC3E3C446DC034C	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Utkast RB Bostadsrättsföreningen Spira 2022.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Andréa Åkesson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	andrea.akesson@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

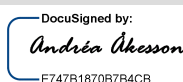
**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Andréa Åkesson	Location: DocuSign
4/25/2023 2:26:01 PM	andrea.akesson@kpmg.se	

**Signer Events**

Andréa Åkesson  
andrea.akesson@kpmg.se  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
E747B1870B7B4CB...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 195.84.56.2

**Timestamp**

Sent: 4/25/2023 2:26:27 PM  
Viewed: 4/25/2023 2:28:44 PM  
Signed: 4/25/2023 2:28:48 PM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 52d7046b-3554-5ba0-a1c1-6cec802e463e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/25/2023 2:28:27 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/25/2023 2:26:27 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/25/2023 2:28:44 PM
Signing Complete	Security Checked	4/25/2023 2:28:48 PM
Completed	Security Checked	4/25/2023 2:28:48 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**