

Årsredovisning 2021/2022

BRF SPEGLA

769640-4206



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPEGLA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-10-04 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |

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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenheten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen bildades 15 september 2021. Föreningen och stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 oktober 2021.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Byggnaden är under uppförande och kommer att bestå av 26 bostadsrätter, i form av radhus i två plan, om totalt 2 948 kvm. Föreningens fastighet kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar gällande växthus, gata, gång, cykelstigar, grönområde med lek och träningsredskap, parkeringsplatser, elnät, fastighetsnät, ledningsnät för vatten och avlopp, renhållning inkl kärlskåp och avfallsbehållare.

Föreningens blivande fastighet är Malmö Vindögata 3.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Monica Jarnér, ordförande

Karin Christensson, styrelseledamot

Bo Göran Johannesson, styrelseledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISOR

Clas Niklasson Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tre protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo AB, ekonomisk förvaltare.

Eftersom föreningens fastighet är under uppförande har inga andra avtal tecknats ännu. Fler avtal kommer att tecknas inför färdigställandet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 25 november 2021. Garanti för ev återbetalning av förskott har lämnats av Ikano Bostadsutveckling AB.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen hade tre medlemmar vid räkenskapsårets början och slut.

FLERÅRSÖVERSIKT

Presenteras från och med det år föreningen uppvisar intäkter och kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Insatser | 0 | - | 1 300 000 | 1 300 000 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Balanserat resultat | 0 | 0 | - | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | - | 0 |
| Eget kapital | 0 | 0 | 1 300 000 | 1 300 000 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | 0 |
| Årets resultat | 0 |
| Totalt | 0 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------|----------|
| Balanseras i ny räkning | 0 |
|--------------------------------|----------|

Då föreningens resultat för räkenskapsåret är noll är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

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

Resultaträkning

| | Not | 2021-10-04 - 2022-12-31 |
|--|-----|----------------------------|
| RÖRELSERESULTAT | | 0 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 0 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-----|------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kassa och bank | | |
| Kassa och bank | | 1 300 000 |
| Summa kassa och bank | | 1 300 000 |
| | | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 300 000 |
| | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 300 000 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-----|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| EGET KAPITAL | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | | 1 300 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 300 000 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 1 300 000 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 300 000 |

Kassaflödesanalys

| | 2021-10-04 - 2022-12-31 |
|---|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 0 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 |
| Årets avskrivningar | 0 |
| Bokslutsdispositioner | 0 |
| Nedskrivningar | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 0 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 0 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 0 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 0 |
| Investeringar | |
| Finansiella placeringar | 0 |
| Årets investeringar | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 |
| Finansieringsverksamhet | |
| Eget bundet kapital | 1 300 000 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 1 300 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 300 000 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 300 000 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spegla har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Underskrifter

Uppsala, det datum som framgår från våra digitala signaturer.

Monica Jarnér
Ordförande

Bo Göran Johannesson
Styrelseledamot

Karin Christensson
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB
Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2023 10:58

SENT BY OWNER:

Madeleine Aresved • 09.03.2023 12:49

DOCUMENT ID:

Hk-g_BDkn

ENVELOPE ID:

r1gxdrDyn-Hk-g_BDkn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021_2022 - Brf Spegla.pdf

10 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Monica Jarnér monica.jarner@yahoo.se | Signed Authenticated | 09.03.2023 15:08 09.03.2023 15:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/06/06) IP: 213.89.96.164 |
| 2. KARIN CHRISTENSSON christensson54@gmail.com | Signed Authenticated | 09.03.2023 15:29 09.03.2023 15:28 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1952/06/10) IP: 83.185.89.210 |
| 3. Bo Göran Johannesson bo-goran.johannesson@wsp.com | Signed Authenticated | 09.03.2023 21:25 09.03.2023 21:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1948/02/05) IP: 83.250.72.236 |
| 4. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com | Signed Authenticated | 10.03.2023 10:58 10.03.2023 10:57 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 88.131.44.131 |

* 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 Spegla

Org.nr. 769640-4206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spegla för räkenskapsåret 2021-10-04 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Speglas finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Spegla för räkenskapsåret 2021-10-04 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beslutar enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, att det inte finns någon vinst eller förlust att disponera, 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 Bostadsrättsföreningen Spegla 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2023 13:08

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson • 10.03.2023 10:57

DOCUMENT ID:

rkxN-yt_y3

ENVELOPE ID:

ry4Zkt0Jh-rkxN-yt_y3

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsföreningen Spegla 2021-10-04–2022-12-31 (002).pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com | Signed Authenticated | 10.03.2023 13:08 10.03.2023 13:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 88.131.44.131 |

* 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