

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Spira**

769632-3604

**Räkenskapsåret**

**2019**

## **Innehållsförteckning**

Sida

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen  
[brfspira@gmail.com](mailto:brfspira@gmail.com)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Spira får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.  
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlems om innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen bildades den 22 mars 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 2 juni 2016. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades den 15 januari 2018 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 mars 2017.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningarna Höräfsan 1 och Höräfsan 2, Malmö kommun. Föreningens gatuadresser är Högatan 7-11 och Räfsgatan 2-22, 216 33 Limhamn.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Preben Andersson	Ordförande	2020
Sabine Steneram	Ledamot	2020
Johan Ahlgren	Ledamot	2020
Anders Dahlgren	Ledamot	2020
Ivan Zivkovic	Ledamot	2020
Mikael Pripp	Suppleant	2020
Silvia Vermes	Suppleant	2020
Fredrik Anderberg	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### **Revisor**

KPMG, med Andréa Åkesson som ansvarig revisor.

### **Valberedning**

Åsa Kalmskog, Sammanställande  
Kim Berghammar

### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

### **Information om fastigheten**

Föreningen äger fastigheterna Höräfsan 1 och Höräfsan 2 med en tomtareal om 5 968 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av fyra flerbostadshus med totalt 106 lägenheter. Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 6 266 kvm. Till fastigheten hör även 34 parkeringsplatser och 50 garageplatser.

### **Lägenhetsfördelning**

22 stycken 1 rum och kök  
45 stycken 2 rum och kök  
28 stycken 3 rum och kök  
11 stycken 4 rum och kök

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Föreningsstämma**


Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 27 maj 2019. 34 medlemmar samt en extern var närvarande och 31 lägenheter var representerade.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

Vi har haft 2 gemensamma städdagar med samkväm efteråt. Vi har även tillsatt en trivselgrupp i föreningen för mer gemenskap.

### **Underhåll och underhållsplan**

#### ***Utfört underhåll***

Postboxar till gårdshuset har bytts ut och flyttats, ingår i vår garanti.  
Garageporten har varit sönder ett flertal gånger, där har motorn bytts ut två gånger.  
Garagestädning utförts 2 ggr/år.  
Fönsterputsning utförts 1 ggr/kvartal.  
Höga energikostnader är under utredning, konsult är inkopplad.  
Fläktrummen har setts över.  
Tvätt av kärl och soprum har utförts. 

### **Besiktning**

Hissarna har besiktigas varav 4 underkändes och blev åtgärdade.

Våra gårdsplaner/parkeringar har blivit besiktigade p.g.a. av stora hål. Ikano har lagt nytt grus, dock inte en hållbar lösning. Nästa besiktning ska göras igen i april, då vi inte är nöjda med utfört arbete.

### **Framtida underhåll**

Vårt avtal med nuvarande firma som utför trädgårdsunderhåll på våra gårdar går ut och vi måste se över om vi vill fortsätta eller ta in en ny firma.

Tak över cykelställen/garage.

Sätta skydd för infarten av vårt garage, då det har skett många påkörningar.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 151 stycken.

Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 18 stycken överlåtelse.

### **Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse**

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

### **Föreningens Ekonomi**

Bostadsrättsföreningen har valt SBAB som finansierande bank. Föreningens lån placerades den 30 november 2018. En flerårsbudget finns i föreningens ekonomiska plan. Avräkningsdag, dvs. den dag som kostnader och intäkter får över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen var den 30 november 2018.

Styrelsen har bestämt att amortera 1 000 000kr på våra lån och gjordes i februari 2020.

### **Årsavgifter**

Årsavgiften är 660 kr/kvm BOA per år. Inflyttning påbörjades i maj 2018. Någon förändring av årsavgiften har hittills inte varit aktuell, inte heller under 2020 kommer årsavgiften att ändras.



## Flerårsöversikt

	1 månad	
<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	660	660
Nettoomsättning	3 849	441
Årets resultat	- 562	- 31
Totalt eget kapital	199 772	200 336
Balansomslutning	287 839	294 914
Soliditet, %	69%	68%
Bokfört värde, byggnader och mark	285 583	287 804
Taxeringsv.,byggnader och mark	142 818	73 816
Taxeringsvärde, byggnader	107 418	48 016
Låneskuld	87 236	87 724
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	13 922	14 000
Belåningsgrad	61%	119%
Amortering under året	488	0
Räntekostnad, genomsnitt i%	1,54%	1,54%
Likvida medel	2 094	7 007
Likviditet, %	93%	97%
Kassaflöde, kr/kvm	265	265
Avsättning yttre fond, kr/kvm	30	30

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta).

AL

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 366 250	15 665	-15 665	-30 547	<b>200 335 703</b>
Disp. av f.g. års resultat			-30 547	30 547	<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		187 980	-187 980		<b>0</b>
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		0	0		<b>0</b>
Korr insatser	-1 250				<b>-1 250</b>
Årets resultat				-562 083	<b>-562 083</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 365 000</b>	<b>203 645</b>	<b>-234 192</b>	<b>-562 083</b>	<b>199 772 370</b>

Medlemsinsatser överensstämmer med ekonomisk plan.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-46 212
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-187 980
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
årets förlust	-562 083
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-796 275</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-796 275
<b>Summa</b>	<b>-796 275</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. .

AL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 065 021	441 404
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 065 021</b>	<b>441 404</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 956 149	-169 978
Övriga externa kostnader	4	-18 938	-1 274
Personalkostnader och arvoden	5	-81 105	-7 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 220 641	-185 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 276 833</b>	<b>-363 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>788 188</b>	<b>77 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 350 271	-108 023
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 350 271</b>	<b>-108 023</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-562 083</b>	<b>-30 547</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-562 083</b>	<b>-30 547</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-562 083</b>	<b>-30 547</b>



**Balansräkning** **Not** **2019-12-31** **2018-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	7	285 583 306	287 803 947
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>285 583 306</b>	<b>287 803 947</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>285 583 306</b>	<b>287 803 947</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		57 044	2 490
Övriga fordringar		0	23 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	103 942	76 135
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 986</b>	<b>102 087</b>

***Kassa och bank***

Kassa och bank		2 094 428	7 007 490
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 094 428</b>	<b>7 007 490</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 255 414</b>	<b>7 109 577</b>

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>287 838 720</b>	<b>294 913 524</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

AA

**Balansräkning** **Not** **2019-12-31** **2018-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		200 365 000	200 366 250
Fond för yttre underhåll		203 645	15 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 568 645</b>	<b>200 381 915</b>

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat		-234 192	-15 665
Årets resultat		-562 083	-30 547
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-796 275</b>	<b>-46 212</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>199 772 370</b>	<b>200 335 703</b>

**Långfristiga skulder**

	9		
Skulder till kreditinstitut	10	65 005 500	87 236 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 005 500</b>	<b>87 236 500</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	10	22 231 000	487 500
Leverantörsskulder		224 911	131 073
Skatteskulder		24 180	319 360
Övriga skulder		79 892	5 891 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	500 867	511 718
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 060 850</b>	<b>7 341 321</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>287 838 720</b>	<b>294 913 524</b>
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

AL

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen har under 2019 bytt från K3 till K2 eftersom avskrivning enligt K3 ännu inte har tillämpats. Avskrivning 2019 sker enligt K2.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 1,0 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens ekonomiska plan. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften för räkenskapsåret 2019 var 1 377 kronor per lägenhet.

Föreningen har värdeår 2018 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2019-2033.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	4 133 515	347 336
Hysesintäkter, garage	453 452	35 048
Hysesintäkter, p-plats	221 551	12 100
Intäkt bredband	214 819	17 681
Intäkt överlåtelse- och panthantering	26 002	8 414
Intäkt andrahandsupplåtelseavgift	11 952	0
Övriga intäkter	3 730	20 826
<b>Summa</b>	<b>5 065 021</b>	<b>441 405</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	1 849 532	170 108
Löpande underhåll, se spec. nedan	106 617	-130
<b>Summa</b>	<b>1 956 149</b>	<b>169 978</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	259 667	23 210
Uppvärmning	572 235	49 283
Vatten & avlopp	209 514	8 071
Avfallshantering	96 897	7 872
Container	2 875	1 681
Snörenhållning och halkbekämpning	6 556	3 050
Serviceavtal dörrautomatik	13 250	0
Fastighetsförsäkring	57 056	4 224
Com Hem - Tv/Bredband	197 488	26 552
Fastighetsskötsel	149 108	24 333
Lokalvård	71 806	0
Fastighetsjour	13 458	0
Kostnad porttelefon	4 000	443
Fastighetsskatt, garage	24 180	0
Förbrukningsinventarier, material	2 016	0
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	9 805	0
Ekonomisk förvaltning	112 239	10 156
Kostnad överlåtelse- och panthantering	26 032	8 414
Kostnad hantering p-platser	1 892	0
Administrativa kostnader	19 459	694
Övriga förvaltningskostnader	0	2 125
<b>Summa</b>	<b>1 849 533</b>	<b>170 108</b>
<b>Specifikation löpande underhåll, reparationer</b>		
Bostäder	5 462	0
Gemensamma utrymmen	12 805	0
Installationer hissar	53 892	0
Installationer övrigt	0	-130
Fastighet utvändigt	1 670	0
Garage och p-plats	32 788	0
<b>Summa</b>	<b>106 617</b>	<b>-130</b>

AA

#### Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt kostnad för revision.

	2019	2018
Konsultarvode	8 312	0
Extern revisor	10 625	1 274
<b>Summa</b>	<b>18 937</b>	<b>1 274</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	62 779	5 801
Valberedning	3 000	0
Sociala avgifter	15 326	1 822
<b>Summa</b>	<b>81 105</b>	<b>7 623</b>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	2 220 641	185 053
<b>Summa</b>	<b>2 220 641</b>	<b>185 053</b>

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	222 064 100	0
Årets anskaffning	0	222 064 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>222 064 100</b>	<b>222 064 100</b>
Ingående avskrivningar	-185 053	0
Årets avskrivningar	-2 220 641	-185 053
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 405 694</b>	<b>-185 053</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>219 658 406</b>	<b>221 879 047</b>
Bokfört värde byggnader	219 658 406	221 879 047
Bokfört värde mark	65 924 900	65 924 900
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>285 583 306</b>	<b>287 803 947</b>
Taxeringsvärden byggnader	107 418 000	48 016 000
Taxeringsvärden mark	35 400 000	25 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>142 818 000</b>	<b>73 816 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Malmö Höräfsan 1 & 2.

Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2018 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

AL

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 080	16 895
Förutbetalda kostnader vatten & avlopp	0	17 434
Förutbetald kostnad hiss	18 095	0
Förutbetald kostnad bredband	52 409	41 317
Övriga förutbetalda kostnader	13 358	489
<b>Summa</b>	<b>103 942</b>	<b>76 135</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	87 724 000	87 724 000
<b>Summa</b>	<b>87 724 000</b>	<b>87 724 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SBAB	1,01%	2020-12-02	21 781 000	1 150 000
SBAB	1,40%	2021-11-10	21 781 000	150 000
SBAB	1,63%	2022-11-10	21 893 500	150 000
SBAB	1,81%	2023-11-10	21 781 000	150 000
<b>Summa</b>			<b>87 236 500</b>	<b>1 600 000</b>

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.

Låneskulden på balansdagen är 87 236 500 (87 724 000) kronor. 487 500 kronor har amorterats under räkenskapsåret.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 65 005 500 (87 236 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 22 231 000 (487 500) kronor. På balansdagen utgör 1 600 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden. Normal amortering är 600 000 kronor per år.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 83 236 500 (85 286 500) kronor. .

*Al*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupen kostnad styrelsearvode	62 150	41 280
Upplupna sociala avgifter	16 031	12 970
Upplupen räntekostnad	29 739	108 023
Förutbetalda hyror och avgifter	374 632	326 031
Upplupen kostnad extern revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	3 314	8 414
<b>Summa</b>	<b>500 866</b>	<b>511 718</b>

Limhamn 2020- 04 - 20

  
Preben Andersson  
Ordförande

  
Sabine Steneram


  
Johan Ahlgren

  
Anders Dahlgren

  
Ivan Zivkovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2020

KPMG AB

  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor

# 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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 upp-lyser, 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 Spira för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 29 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor