

Årsredovisning

för

Brf Spira

769632-3604

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
brfspira@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
En del av  nabo

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Spira får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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. Medlem som 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 7 augusti 2020.

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 Råfsgatan 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 Trygg-Hansa. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Preben Andersson	Ordförande	2021
Sabine Steneram	Ledamot	2021
Johan Ahlgren	Ledamot	2021
Anders Dahlgren	Ledamot	2021
Mikael Pripp	Ledamot	2021
Fredrik Anderberg	Suppleant	2021
Sheri Sylejmani	Suppleant	2021

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
Lisbeth Sandström

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 25 juni 2020. 12 medlemmar var närvarande och 11 lägenheter var representerade. En röst angiven genom fullmakt.

Föreningsaktiviteter under året

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

Utfört underhåll

Garagestädning utförts 2 ggr/år.
Fönsterputsning utförts 1 ggr/kvartal.
Mattor i entrén på abonnemang.
Tvätt av kärl och soprum har utförts. 1ggr i kvartalet

Framtida underhåll

Möjligheten av asfaltering av parkeringen undersöks. Trädgårdsgrupp ska startas upp inom föreningen under 2021, detta för att ta hand om och utveckla innergården. Målning av soprummen kommer genomföras under 2021. En underhållsplan kommer att upprättas under 2021.

ML

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 152 (151) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 16 (18) stycken överlåtelser.

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 = 3,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 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 lån och det 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 2021 kommer årsavgiften att ändras. -

ML

Flerårsöversikt

			1 månad
<u>Belopp i tusentals kronor.</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	660	660	660
Nettoomsättning	5 119	3 849	441
Årets resultat	- 412	- 562	- 31
Totalt eget kapital	199 360	199 772	200 336
Balansomslutning	285 764	287 839	294 914
Soliditet, %	70%	69%	68%
Bokfört värde, byggnader och mark	283 363	285 583	287 804
Taxeringsvärde, byggnader och mark	142 818	142 818	73 816
Taxeringsvärde, byggnader	107 418	107 418	48 016
Låneskuld	85 637	87 236	87 724
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	13 667	13 922	14 000
Belåningsgrad	60%	61%	119%
Amortering under året	1 600	488	0
Räntekostnad, genomsnitt i%	1,56%	1,54%	1,54%
Likvida medel	2 313	2 094	7 007
Likviditet, %	93%	93%	97%
Kassaflöde, kr/kvm	289	265	265
Avsättning yttre fond, kr/kvm	30	30	30

Boyta: 6 266 kvm bostadsrätt

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)

M

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	200 365 000	203 645	-234 191	-562 083
Disp. av f.g. års resultat			-562 083	562 083
Avsättning till fond för yttre underhåll		187 980	-187 980	
Årets resultat				-412 263
Belopp vid årets utgång	200 365 000	391 625	-984 254	-412 263

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-796 274
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-187 980
lanspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Årets förlust	-412 263
Summa, till stämmans förfogande	-1 396 517

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	-1 396 517
Summa	-1 396 517

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 118 777	5 065 021
Summa rörelseintäkter		5 118 777	5 065 021
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 859 772	-1 956 149
Övriga externa kostnader	4	-17 688	-18 938
Personalkostnader och arvoden	5	-181 759	-81 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 220 641	-2 220 641
Summa rörelsekostnader		-4 279 860	-4 276 833
Rörelseresultat		838 917	788 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 511	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 252 691	-1 350 271
Summa finansiella poster		-1 251 180	-1 350 271
Resultat efter finansiella poster		-412 263	-562 083
Resultat före skatt		-412 263	-562 083
Årets resultat		-412 263	-562 083

AK

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	283 362 665	285 583 306
Summa materiella anläggningstillgångar		283 362 665	285 583 306

Summa anläggningstillgångar

283 362 665

285 583 306

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 655	57 044
Övriga fordringar		200	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	86 500	103 942
Summa kortfristiga fordringar		88 355	160 986

Kassa och bank

Kassa och bank		2 312 587	2 094 428
Summa kassa och bank		2 312 587	2 094 428
Summa omsättningstillgångar		2 400 942	2 255 414

SUMMA TILLGÅNGAR

285 763 607

287 838 720

M

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		200 365 000	200 365 000
Fond för yttre underhåll		391 625	203 645
Summa bundet eget kapital		200 756 625	200 568 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-984 254	-234 192
Årets resultat		-412 263	-562 083
Summa fritt eget kapital		-1 396 517	-796 275
Summa eget kapital		199 360 108	199 772 370
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	43 074 500	65 005 500
Summa långfristiga skulder		43 074 500	65 005 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	42 562 000	22 231 000
Leverantörsskulder		163 071	224 911
Skatteskulder		2 200	24 180
Övriga skulder		172 849	79 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	428 879	500 867
Summa kortfristiga skulder		43 328 999	23 060 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 763 607	287 838 720



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).

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 2020 var 1 429 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.

M

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	4 133 310	4 133 515
Hysesintäkter, garage	457 000	453 452
Hysesintäkter, p-plats	259 065	221 551
Bredband	214 650	214 819
Överlåtelse- och panthantering	41 935	26 002
Andrahandsupplåtelseavgift	9 461	11 952
Övriga intäkter	3 356	3 730
Summa	5 118 777	5 065 021

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

Summering per grupp	2020	2019
Driftskostnader; se spec. nedan	1 736 427	1 849 532
Löpande underhåll, se spec. nedan	123 345	106 617
Summa	1 859 772	1 956 149

Specifikation driftskostnader

El	203 514	259 667
Uppvärmning	380 810	572 235
Vatten & avlopp	275 805	209 514
Avfallshantering	101 268	96 897
Container	5 484	2 875
Snörenhållning och halkbekämpning	5 958	6 556
Serviceavtal dörrautomatik	0	13 250
Fastighetsförsäkring	70 734	57 056
Com Hem - Tv/Bredband	208 479	197 488
Fastighetsskötsel	216 005	149 108
Lokalvård	19 665	71 806
Tvätt av sopkärl	5 750	0
Fönsterputsning	12 752	0
Fastighetsjour	0	13 458
Kostnad porttelefon	2 969	4 000
Fastighetsskatt, garage	24 180	24 180
Förbrukningsinventarier, material	1 772	2 016
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	11 881	9 805
Ekonomisk förvaltning	113 310	112 239
Kostnad överlåtelse- och panthantering	39 252	26 032
Kostnad hantering p-platser	6 477	1 892
Administrativa kostnader	22 682	19 459
Övriga förvaltningskostnader		0
Medlemskap bostadsrätterna	7 680	0
Summa	1 736 427	1 849 533

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll, material	204	0
Bostäder	606	5 462
Gemensamma utrymmen	8 121	12 805
Installationer VA/sanitet	1 928	0
Installationer ventilation	931	0
Installationer hissar	35 731	53 892
Installationer lås/larm	374	0
Fastighet utvändigt, dörrar	15 900	1 670
Fastighet utvändigt, tak	14 743	0
Markytor	1 438	0
Garage och p-plats	43 369	32 788
Summa	123 345	106 617

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	0	8 312
Extern revisor	17 688	10 625
Summa	17 688	18 937

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	138 750	62 779
Valberedning	5 000	3 000
Övriga ersättningar förtroendevalda	2 400	0
Sociala avgifter	35 609	15 326
Summa	181 759	81 105

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	2 220 641	2 220 641

AL

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	222 064 100	222 064 100
Årets anskaffning		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 064 100	222 064 100
Ingående avskrivningar	-2 405 694	-185 053
Årets avskrivningar	-2 220 641	-2 220 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 626 335	-2 405 694
Utgående redovisat värde	217 437 765	219 658 406
Bokfört värde byggnader	217 437 765	219 658 406
Bokfört värde mark	65 924 900	65 924 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	283 362 665	285 583 306
Taxeringsvärden byggnader	107 418 000	107 418 000
Taxeringsvärden mark	35 400 000	35 400 000
Summa taxeringsvärde	142 818 000	142 818 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Höräfsan 1 & 2
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2018 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 326	20 080
Förutbetald kostnad hiss	2 780	18 095
Förutbetald kostnad bredband	52 329	52 409
Övriga förutbetalda kostnader	6 065	13 358
Summa	86 500	103 942

AL

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SBAB	1,40%	2021-11-10	21 631 000	150 000
SBAB	0,78 %	2021-12-02	20 631 000	150 000
SBAB	1,63%	2022-11-10	21 743 500	150 000
SBAB	1,81%	2023-11-10	21 631 000	150 000
Summa			85 636 500	600 000

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.

Låneskulden på balansdagen är 85 636 500 (87 236 500) kronor. 1 600 000 kronor har amorterats under räkenskapsåret.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 43 074 500 (65 005 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 42 562 000 (22 231 000) kronor. På balansdagen utgör 600 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har två lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer omsättas på förfallodagen.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 82 636 500 (83 236 500) kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	87 724 000	87 724 000
Summa	87 724 000	87 724 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	0	62 150
Upplupna sociala avgifter	0	16 031
Upplupen räntekostnad	28 369	29 740
Förutbetalda hyror och avgifter	378 052	374 632
Upplupen kostnad extern revision	16 500	15 000
Övriga upplupna kostnader	5 958	3 314
Summa	428 879	500 867



Limhamn 2021-04-20



Preben Andersson
Ordförande



Sabine Steneram



Johan Ahlgren



Anders Dahlgren



Mikael Pripp

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30

KPMG AB



Andréa 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 2020.

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 2020 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.

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 utlyser, 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 2020 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 revisions 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 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 ersättnings skyldighet 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 ersättnings skyldighet 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 30 april 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor