

# Årsredovisning 2021

BRF SPIRA

769632-3604



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPIRA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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.

## 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

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

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Preben Andersson	Ordförande	2022
Sabine Steneram	Ledamot	2022
Anders Dahlgren	Ledamot	2022 - avgått nov 2021
Johan Ahlgren	Ledamot	2022 - avgår mars 2022
Mikael Pripp	Ledamot	2022 - har avflyttat
Karin Lindberg	Suppleant	2022
Lilia Botvalde	Suppleant	2022

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## VALBEREDNING

Åsa Kalmskog, Sammankallande  
Lisbeth Sandström

## REVISORER

Andrea Åkesson                      Revisor                      KPMG

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## FÖRVALTNING

Nabo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
Sekant 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

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 25 maj 2021. 19 medlemmar var närvarande och 18 lägenheter var representerade.

## FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Vi har haft 1 gemensamma städdag med samkväm efteråt. Vi har även tillsatt en trivselgrupp i föreningen för mer gemenskap.

## UTFÖRT UNDERHÅLL

Garagestädning	2 gånger/år
Fönsterputsning	1 gång/kvartal
Mattor i entrén	Abonnemang
Tvätt av kärl och soprum har utförts	1 gång /kvartal

Asfaltering av parkeringarna är utförda samt la vi ner rör för framtida laddstolpar

Varmvattnet som försvann i en del av trapporna under sommaren har blivit åtgärdade

Målning av soprummen

Fjädrarna i garageporten har blivit utbytta

En påkörning av garageporten har blivit åtgärdad för andra gången

Dörrarna till soprummen och garaget har blivit genomgångna

## **FRAMTIDA UNDERHÅLL**

Trädgårdsgrupp har startas upp inom föreningen under 2021 och de har utfört arbete för att förbättra vår miljö på våra gårdar, detta arbete fortsätter även under 2022. Fasadvätt är planerat så fort som byggarbetet runt om oss är färdigställt.

## **Medlemsinformation**

### **MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE**

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.

Några av våra lån är nu flyttade till Handelsbanken då vi fick bättre ränta där. 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.

## **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 2022 kommer årsavgiften att ändras. Parkeringsavgiften kommer höjas med 2 % enligt avtal from 2023-01-01.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 28 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 125 871	5 118 777	5 065 021	441 404
Resultat efter fin. poster	-1 008 904	-412 263	-562 083	-30 547
Soliditet, %	70	70	69	68
Yttre fond	391 625	391 625	203 645	15 665
Taxeringsvärde	142 818 000	142 818 000	107 418 000	48 016 000
Bostadsyta, kvm	6 266	6 266	6 266	6 266
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	660	660	55
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 583	13 667	13 922	14 000
Belåningsgrad, %	30,27	30,22	31,00	30,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	200 365 000	-	-	200 365 000
Fond, yttre underhåll	391 625	-	-	391 625
Balanserat resultat	-984 254	-412 263	-	-1 396 518
Årets resultat	-412 263	412 263	-1 008 904	-1 008 904
<b>Eget kapital</b>	<b>199 360 107</b>	<b>0</b>	<b>-1 008 904</b>	<b>198 351 203</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 396 518
Årets resultat	-1 008 904
Totalt	<u><b>-2 405 422</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	394 758
Att från yttre fond i anspråk ta	-391 625
Balanseras i ny räkning	-2 408 555
	<u><u><b>-2 405 422</b></u></u>

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



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 125 871	5 115 366
Rörelseintäkter		1 406	3 410
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 127 277</b>	<b>5 118 776</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 291 415	-1 653 749
Övriga externa kostnader	7	-277 250	-223 711
Personalkostnader	8	-176 868	-181 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 220 641	-2 220 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 966 174</b>	<b>-4 279 860</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>161 102</b>	<b>838 916</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 505	1 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 174 511	-1 252 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 170 006</b>	<b>-1 251 180</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 008 904</b>	<b>-412 263</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 008 904</b>	<b>-412 263</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	281 142 024	283 362 665
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>281 142 024</b>	<b>283 362 665</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>281 142 024</b>	<b>283 362 665</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		48 479	1 655
Övriga fordringar	11	141 618	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	124 830	86 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>314 927</b>	<b>88 355</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 114 648	2 312 587
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 114 648</b>	<b>2 312 587</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>3 429 576</b>	<b>2 400 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>284 571 600</b>	<b>285 763 607</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<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		391 625	391 625
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 756 625</b>	<b>200 756 625</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 396 518	-984 254
Årets resultat		-1 008 904	-412 263
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 405 422</b>	<b>-1 396 518</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>198 351 203</b>	<b>199 360 107</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	41 699 500	43 074 500
Övriga långfristiga skulder		7 000	2 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 706 500</b>	<b>43 077 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		43 412 000	42 562 000
Leverantörsskulder		379 008	163 071
Skatteskulder		2 117	2 200
Övriga kortfristiga skulder		119 535	177 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	601 237	421 257
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 513 897</b>	<b>43 326 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>284 571 600</b>	<b>285 763 607</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	2021	2020
Bredband	214 730	214 650
Hysesintäkter, p-platser	723 873	716 065
Årsavgifter, bostäder	4 133 300	4 133 256
Övriga intäkter	55 374	54 805
<b>Summa</b>	<b>5 127 277</b>	<b>5 118 776</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	52 359	0
Fastighetsskötsel	152 755	235 670
Snöskottning	29 727	5 958
Trädgårdsarbete	65 460	0
Övrigt	6 376	12 752
<b>Summa</b>	<b>306 677</b>	<b>254 380</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Löpande underhåll	150 605	123 345
Planerat underhåll	416 250	0
<b>Summa</b>	<b>566 855</b>	<b>123 345</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	194 163	203 514
Sophämtning	115 247	112 502
Uppvärmning	434 932	380 810
Vatten	258 385	275 805
<b>Summa</b>	<b>1 002 726</b>	<b>972 631</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	208 623	208 479
Fastighetsförsäkringar	76 297	70 734
Fastighetsskatt	24 180	24 180
Övrigt	106 057	0
<b>Summa</b>	<b>415 157</b>	<b>303 393</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	1 772
Kameral förvaltning	113 312	113 310
Konsultkostnader	54 225	0
Revisionsarvoden	17 688	17 688
Övriga förvaltningskostnader	92 025	90 941
<b>Summa</b>	<b>277 250</b>	<b>223 711</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	33 868	35 609
Styrelsearvoden	142 800	138 750
Övriga arvoden	0	7 400
Övriga personalkostnader	200	0
<b>Summa</b>	<b>176 868</b>	<b>181 759</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 173 895	1 252 036
Övriga räntekostnader	616	655
<b>Summa</b>	<b>1 174 511</b>	<b>1 252 691</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------	------------	------------

<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>	-4 626 335	-2 405 694
Årets avskrivning	-2 220 641	-2 220 641
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 846 976</b>	<b>-4 626 335</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>281 142 024</b>	<b>283 362 665</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 924 900</i>	<i>65 924 900</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 418 000	107 418 000
Taxeringsvärde mark	35 400 000	35 400 000
<b>Summa</b>	<b>142 818 000</b>	<b>142 818 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	1 200	0
Skattekonto	114	200
Övriga fordringar	140 304	0
<b>Summa</b>	<b>141 618</b>	<b>200</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	25 485	25 327
Förvaltning	28 967	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 378	61 174
<b>Summa</b>	<b>124 830</b>	<b>86 500</b>

#### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

LÅNEGIVARE	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2021-11-10	0,35 %	21 518 500	21 631 000
Handelsbanken	2024-12-01	0,71 %	20 518 500	20 631 000
SBAB	2022-11-10	1,63 %	21 593 500	21 743 500
SBAB	2023-11-10	1,81 %	21 481 000	21 631 000
<b>Summa</b>			<b>85 111 500</b>	
Varav kortfristig del			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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	17 396	0
Förutbetalda avgifter/hyror	417 718	370 429
Utgiftsräntor	51 945	28 370
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 178	22 458
<b>Summa</b>	<b>601 237</b>	<b>421 257</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	87 724 000	87 724 000
<b>Summa</b>	<b>87 724 000</b>	<b>87 724 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Preben Andersson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Ahlgren

\_\_\_\_\_  
Sabine Steneram

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2022 10:38

SENT BY OWNER:

Felice Fröberg · 13.04.2022 15:49

DOCUMENT ID:

Ske50VLE4c

ENVELOPE ID:

S15R4UENC-Ske50VLE4c

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Spira.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. SABINE STENERAM</b> sabine_steneram@msn.com	Signed Authenticated	13.04.2022 16:26 13.04.2022 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/12/1976) IP: 80.217.149.192
<b>2. PREBEN ANDERSSON</b> prebena26@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2022 16:49 13.04.2022 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/02/1945) IP: 77.218.35.244
<b>3. JOHAN AHLGREN</b> ahlgren_94@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2022 21:57 13.04.2022 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/02/1994) IP: 94.234.40.191
<b>4. ANDRÉA ÅKESSON</b> andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	14.04.2022 10:38 14.04.2022 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1988) 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 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisions sed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2021 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 2022-04-14

KPMG AB

DocuSigned by:

*Andréa Åkesson*

E747B1870B7B4CB...

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 9888D40717BB40D29148720ACCF469EC	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: Utkast RB Brf Spira 2021.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
4/14/2022 10:20:23 AM	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:  
*Andréa Åkesson*  
E747B1870B7B4CB...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Signed by link sent to andrea.akesson@kpmg.se  
Using IP Address: 195.84.56.2

**Timestamp**

Sent: 4/14/2022 10:20:59 AM  
Viewed: 4/14/2022 10:39:05 AM  
Signed: 4/14/2022 10:39:08 AM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
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: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 9bd764e4-8456-5143-ae1-069adfb83a69  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/14/2022 10:21:22 AM

**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	4/14/2022 10:20:59 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/14/2022 10:39:05 AM
Signing Complete	Security Checked	4/14/2022 10:39:08 AM

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Completed	Security Checked	4/14/2022 10:39:08 AM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>