

Protokoll fört vid föreningsstämma med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Spira onsdagen den 30 maj 2018 kl.19.00 på Ikanos kontor Hyllie Boulevard 27.

1. Föreningstämmans öppnande
Stämman öppnades av Eva Eriksson.
2. Val av stämмоordförande
Eva Eriksson valdes till ordförande för stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
Ordförande anmälde Monica Bergman till sekreterare.
4. Godkännande av röstlängd
På stämman närvarade 32 medlemmar och blivande medlemmar representerande 26 lägenheter. Tre ytterligare personer närvarade dessutom. Se bilaga 1.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
Stämman godkände att blivande medlemmar samt tre personer som inte är medlemmar närvarade vid stämman.
6. Fastställande av dagordningen
Dagordningen godkändes. Bilaga 2.
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
Till justeringsmän valdes Preben Andresson och Felicia Jemtrel.
8. Val av minst två rösträknare
Till rösträknare samma personer ovan som justerar protokollet.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
Kallelse till stämman ska enligt föreningens stadgar utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Denna postades den 11 maj 2018 och stämman konstaterade därmed att kallelse har skett inom föreskriven tid.

10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
Monica Bergman föredrog föreningens årsredovisning 2017, bilaga 3.
11. Genomgång av revisorernas berättelse
Monica Bergman läste del av revisionsberättelsen, bilaga 3.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
Ingen resultat finns att fastställa då ingen verksamhet har bedrivits under året.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning.
Ingen vinst finns att beslut om då ingen verksamhet drivits under året.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
Stämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Anmälan om slutlig anskaffningskostnad
Monica Bergman redogjorde för att föreningens totala anskaffningskostnad för mark och föreningens hus är 288 089 000 varav 100 000 kr är föreningens likviditetsreserv.
16. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt och högst fyra suppleanter. Stämman beslutade att styrelsen ska bestå av max antal personer enligt stadgarna.
Denna punkt är omedelbart justerad.
17. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
Byggande styrelsen arvoderas av Ikano Bostad AB.
Styrelsearvode enligt ekonomisk plan är 70 000 kr (inkluderad sociala avgifter). Förslag till stämman är ett arvode motsvarande ett prisbasbelopp (45 500 kr) *exklusive* sociala avgifter.

Ersättning till revisor utgår "enligt bok och räkning".

18. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Förslag till ledamöter;

Eva Eriksson
Monica Jarnér
Bo Göran Johannesson
Preben Anderrson
Sofi Eriksson

Förslag till suppleanter;

Barbara Ziemieckia
Johan Ahlgren
Felicia Jämtrell
Silvia Vermes, inte närvarande

De föreslagna kandidaterna presenterade sig lite kort.

Stämman valde enligt ovan förslag. Punkten är omedelbart justerad.

19. Beslut om antal revisorer och suppleant

En revisor och en suppleant vilket är oförändrat sedan tidigare.

20. Val av revisor/er och suppleant

Stämman omvalde Grant Thornton som revisor och revisorssuppleant.

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stämman beslutade att valberedningen ska bestå av två personer varav en är sammankallande.

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Ivan Zikovic (sammankallande)
Anders Dahlgren

23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

Styrelsen har till stämman föreslagit att ett principbeslut fattas gällande möjlighet att glas in balkonger för de som så önskar. En arbetsgrupp kan tillsättas för att ta fram ett beslutsunderlag till styrelsen.

24. Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordföranden Eva Eriksson tackar för visat intresse och förklarar stämman avslutad.

Vid protokollet:


.....
Monica Bergman


Ordförande:


.....
Eva Eriksson

Justeras:


.....
Preben Andersson

Justeras:


.....
Felicia Jemtrel

**Brf Spira, årsstämma den 30 maj 2018,
närvaroförteckning**

Bilaga 1

Lägenhetsnr	Förnamn	Efternamn	
11001	Preben	Andersson	
	Eva	Andersson	
11104	Anders	Pramholt	
11303	Barbara	Ziemiecka	
11304	Kent	Phung	
11305	Felicia	Jemtrel	
11403	Björn	Alfredsson	
11404	Anders	Dahlgren	
21201	Sven-Åke	Hansson	
	Gull-Britt	Hansson	
21202	Johan	Ahlgren	
21303	Johan	Frithiof	
31004	Solveig	Degefors	
31103	Åsa	Kalmskog	
31104	Ivan	Zivkovic	
31201	Lisbeth W	Sandström	
	Roland	Sandström	
31203	Måns	Thörnrev	
31204	Loey	Naseri	
31302	Sofi	Eriksson	
31304	Jennie	Grefwe	
41001	Henrik	Hansen	Blivande medlem
41201	Marie	Ovenberger	Blivande medlem
	André	Ovenberger	Blivande medlem
41204	Magnus	Andersson	Blivande medlem
51101	Dragan	Kazazic	Blivande medlem
51201	Fredrik	Anderberg	Blivande medlem

51204	Sabine	Steneram	Blivande medlem
61001	Denniz	Sjöö	Blivande medlem
	Sara	Vähäsarja	
61102	Maximilian	Persson	Blivande medlem
	Eva	Eriksson	Ledamot, ordförande
	Monica	Jarnér	Ledamot, ordförande
	Monica	Bergman	Ikano Bostad
	Camilla	Persson	Ikano Bostad

DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spira kallar till årsstämma onsdagen den 30 maj 2018 kl.19.00 på Ikano Bostads kontor, Hyllie Boulevard 27, Malmö.

Följande ärenden kommer att tas upp:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Frågan om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Anmälan om slutlig anskaffningskostnad
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen. Proposition gällande möjlighet att glasa in balkonger.
24. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPIRA

Org. Nr. 769632-3604

ÅR 2017

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2017-01-01—2017-12-31**

Innehåll:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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 skall 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.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Eriksson	Ordförande
Monica Jarnér	Ledamot
Bo-Göran Johannesson	Ledamot

Revisorer

Huvudansvarig:

Clas Niklasson – Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Sammanträde för bildande av föreningen hölls den 22 mars 2016. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit fem protokollförda styrelsemöten.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har beslutat att välja SBAB som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen beräknas bli 30 november 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bildades den 22 mars 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 2 juni 2016. Nuvarande stadgar registrerades den 31 mars 2017. Kostnadskalkyl har upprättats den 27 februari 2017 och tillstånd att ta emot förskott har erhållits av Bolagsverket den 25 april 2017. Borgensförbindelse för ev återbetalning av förskotten har lämnats av Ikano Bostad AB. Föreningen har påbörjat tecknandet av förhandsavtal under juni 2017.

Totalentreprenadavtal gällande nybyggnad av 106 bostadslägenheter har tecknats med Ikano Bostadsutveckling AB under december 2017.

Inflyttning i föreningens hus kommer att ske under perioden maj 2018 till oktober 2018.

Medlemsinformation

Föreningen hade tre medlemmar vid räkenskapsårets början och slut.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	0	0
Resultat efter fin.poster, kr	0	0
Balansomslutning, tkr	3 890	0
Soliditet, %	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Förskott på medlemsinsatser	3 890 000			3 890 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Årets resultat	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	3 890 000	0	0	3 890 000

Resultatdisposition

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

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 <u>2017-12-31</u>	2016-06-02 <u>2016-12-31</u>
Rörelseintäkter mm			
Summa rörelseintäkter mm		0	0
Rörelsekostnader			
Summa rörelsekostnader		0	0
Finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	2	3 890 000	0
Summa omsättningstillgångar		3 890 000	0
SUMMA TILLGÅNGAR			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Förskott på medlemsinsatser		3 890 000	0
Summa bundet eget kapital		3 890 000	0
Summa eget kapital		3 890 000	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 890 000	0

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR:2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ekonomisk plan är upprättad i januari 2018 och föreningen
påbörjade tecknandet av upplåtelseavtal under februari 2018.

Not 2	Likvida medel	2017	2016
	Finansieringsverksamheten		
	Insatser	3 890 000	0
	<u>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</u>	<u>3 890 000</u>	0
	Årets kassaflöde	3 890 000	0
	Likvida medel vid årets början	0	0
	Likvida medel vid årets slut	3 890 000	0

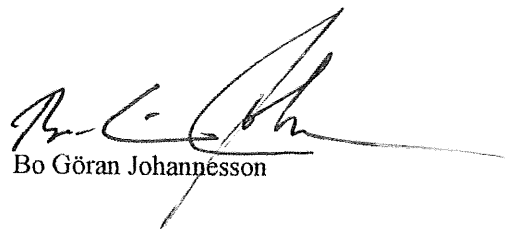
Malmö den 17/5 2018



Eva Eriksson
Ordförande

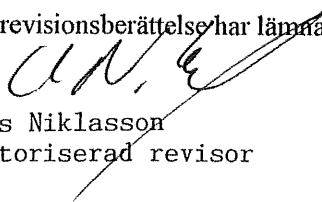


Monica Jarnér



Bo Göran Johannesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2018



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spira
Org.nr. 769632-3604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spira.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spira för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 25 maj 2018

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR