

Årsredovisning 2024

Brf Spira

769632-3604



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spira

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höräfsan 1	2018	Malmö
Höräfsan 2	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensahetsanläggning

Föreningen är med i två gemensahetsanläggningar Malmö Höräfsan GA:1 och GA:2. Efter kontroller bakåt i tiden visar det att föreningen inte debiterar eller debiteras några avgifter för detta.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 6 266 kvm. Byggnadernas totalyta är 7662 kvm. Varav 1396kvm är garage.

Styrelsens sammansättning

Alexander Carl Erik Pettersson	Ordförande
Facundo Ferrer Mendez	Styrelseledamot
Karin Lindberg	Styrelseledamot
Lars Lindberg	Styrelseledamot
Roland Sandström	Styrelseledamot
Lilia Botvalde	Suppleant
Simon Smedberg	Suppleant

Valberedning

Åsa Kalmskog
Lisbeth Sandström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Morgan Nilsson	Revisor	Borevision
Valon Gashi	Revisor	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2024 | ● | OVK besiktning
Hiss, besiktning
Lekplatsbesiktning
Sotning |
| 2023 | ● | Hiss, besiktning
Lekplatsbesiktning
Stamspolning |
| 2022 | ● | Hiss, besiktning
Lekplatsbesiktning |

Planerade underhåll

- | | | |
|------|---|--|
| 2025 | ● | Hiss, besiktning
OVK injustering
Besiktning/tätning av fogar vid balkonger |
|------|---|--|

Avtal med leverantörer

Fönsterputsning, 1ggr/ kvartal	Rena Fönster
Garagestädning 1ggr/år	Fastab AB
Skötsel av mattor, löpande	Björkmans Entrémattor
Trädgårdsskötsel	Cima
Tvättning av sopkärl/soprum 1ggr/kvartal	Klottrets fiende
Uthyrning av tak, löpande	Cellnex AB
Snöskottning, Fastighetsskötsel löpande	Hagtorns fastighetsförvaltning
Gästparkering	Easypark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring av räntor, omförhandling två lån. Höjt medlemsavgiften.

OVK, ventilationsarbete

Kostnader för juristkonsultation

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Cima, trädgårdsskötsel

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 634 132	5 550 024	5 097 243	5 125 871
Resultat efter fin. poster	-1 375 391	-1 689 804	-686 199	-1 008 904
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	2 714 207	1 619 276	394 758	391 625
Taxeringsvärde	163 915 000	163 915 000	163 915 000	142 818 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	935	749	688	172
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	81,9	84,4	21,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 989	13 084	13 493	13 583
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 622	10 700	13 493	13 583
Sparande per kvm totalyta, kr	113	91	255	260
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	36	57	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	64	67	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	42	43	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	151	142	167	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	2,82	1,28	1,38
Räntekänslighet (%)	13,89	17,47	19,61	78,96

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Orsak till förlust är höga räntekostnader och avskrivning på 2,2 miljoner kr.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi inte kommer att drabbas på lång sikt av det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	200 365 000	-	-	200 365 000
Fond, yttre underhåll	1 619 276	-	1 094 931	2 714 207
Balanserat resultat	-4 319 272	-1 689 804	-1 094 931	-7 104 007
Årets resultat	-1 689 804	1 689 804	-1 371 164	-1 371 164
Eget kapital	195 975 200	0	-1 371 164	194 604 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 104 007
Årets resultat	-1 371 164
Totalt	-8 475 170

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 286 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 500
Balanseras i ny räkning	-9 749 670
	-8 475 170

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 638 829	5 550 024
Övriga rörelseintäkter	3	40 474	180 620
Summa rörelseintäkter		6 679 303	5 730 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 593 914	-2 400 302
Övriga externa kostnader	9	-294 537	-288 378
Personalkostnader	10	-234 407	-210 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 230 560	-2 220 636
Summa rörelsekostnader		-5 353 418	-5 120 000
RÖRELSERESULTAT		1 325 886	610 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 564	48 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 730 613	-2 349 231
Summa finansiella poster		-2 697 049	-2 300 448
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 371 164	-1 689 804
ÅRETS RESULTAT		-1 371 164	-1 689 804

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	274 480 116	276 700 752
Maskiner och inventarier	13	188 438	198 362
Summa materiella anläggningstillgångar		274 668 554	276 899 114
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		274 668 554	276 899 114
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		74 470	55 828
Övriga fordringar	14	1 294 323	1 072 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	148 363	151 869
Summa kortfristiga fordringar		1 517 156	1 279 888
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 097 362	1 063 913
Summa kassa och bank		1 097 362	1 063 913
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 614 519	2 343 802
SUMMA TILLGÅNGAR		277 283 072	279 242 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 365 000	200 365 000
Fond för yttre underhåll		2 714 207	1 619 276
Summa bundet eget kapital		203 079 207	201 984 276
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 104 007	-4 319 272
Årets resultat		-1 371 164	-1 689 804
Summa fritt eget kapital		-8 475 170	-6 009 076
SUMMA EGET KAPITAL		194 604 037	195 975 200
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	39 837 000	40 137 000
Övriga långfristiga skulder		12 500	11 000
Summa långfristiga skulder		39 849 500	40 148 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		41 549 500	41 849 500
Leverantörsskulder		117 217	197 672
Skatteskulder		-240	2 433
Övriga kortfristiga skulder		101 309	48 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 061 750	1 021 614
Summa kortfristiga skulder		42 829 536	43 119 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		277 283 072	279 242 916

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 325 886	610 644
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 230 560	2 220 636
	3 556 446	2 831 280
Erhållen ränta	33 564	48 782
Erlagd ränta	-2 730 613	-2 102 578
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	859 396	777 485
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	58 556	-33 232
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 820	59 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	927 772	803 710
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-198 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-198 362
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	675 000
Amortering av lån	-600 000	-3 237 500
Depositioner	1 500	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-598 500	-2 561 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	329 272	-1 956 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 051 315	4 007 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 380 588	2 051 315

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 %
Maskiner och inventarier	5 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 692 992	4 517 200
Hysesintäkter, p-platser	694 325	753 490
Övriga intäkter	36 544	64 366
Kabel-TV/Bredband	214 968	214 968
Summa	6 638 829	5 550 024

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-4	-5
Erhållna bidrag	0	99 120
Elprisstöd	0	71 752
Övriga intäkter	79	4 379
Försäkringsersättning	40 399	5 375
Summa	40 474	180 620

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	188 838	197 364
Besiktning och service	236 834	88 918
Städning	7 300	10 464
Trädgårdsarbete	1 122	4 465
Utemiljö	116 778	102 636
Snöskottning	31 125	59 150
Övrigt	1 875	0
Summa	583 871	462 997

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 039
Bostäder	2 864	13 737
Soprum/miljöanläggning	27 152	26 892
Dörrar och lås/porttele	62 334	47 784
Värme	606	0
Ventilation	162 575	10 938
El	2 203	1 463
Hissar	94 236	49 081
Tak	2 328	0
Fasader	13 842	0
Gård/markytor	0	15 689
Garage och p-platser	37 568	27 807
Summa	405 707	196 430

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	0	122 938
Vind	0	2 000
El	0	8 438
Hissar	0	36 693
Balkonger	11 500	0
Summa	11 500	170 069

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	281 869	276 376
Uppvärmning	498 557	490 604
Vatten	376 552	324 528
Sophämtning	73 200	117 151
Summa	1 230 178	1 208 659

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	99 979	105 121
Bredband/Kabeltv	233 528	226 002
Arvode teknisk förvaltning	0	1 875
Fastighetsskatt	29 150	29 150
Summa	362 657	362 148

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	71 370	66 345
Förbrukningsmaterial	12 516	9 252
Programvaror	29 050	8 158
Juridiska kostnader	34 843	59 934
Revisionsarvoden	17 438	18 938
Ekonomisk förvaltning	129 320	125 752
Summa	294 537	288 378

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	176 900	162 500
Löner, arbetare	20 400	15 600
Sociala avgifter	37 107	32 583
Summa	234 407	210 683

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 730 613	2 345 099
Övriga räntekostnader	0	4 132
Summa	2 730 613	2 349 231

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	287 989 000	287 989 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	287 989 000	287 989 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 288 248	-9 067 612
Årets avskrivning	-2 220 636	-2 220 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 508 884	-11 288 248
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	274 480 116	276 700 752
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 924 900</i>	<i>65 924 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	134 915 000	134 915 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	163 915 000	163 915 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	198 362	0
Inköp	0	198 362
Utgående anskaffningsvärde	198 362	198 362
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-9 924	0
Utgående avskrivning	-9 924	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	188 438	198 362

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 098	11 076
Övriga fordringar	0	73 714
Nabo Klientmedelskonto	1 283 134	986 561
Borgo	91	840
Summa	1 294 323	1 072 191

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 654	82 521
Försäkringspremier	33 382	33 203
Förvaltning	28 327	36 145
Summa	148 363	151 869

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	3,82 %	20 068 500	20 218 500
Handelsbanken	2026-12-01	2,42 %	20 068 500	20 218 500
Stadshypotek	2025-11-11	3,16 %	21 181 000	21 331 000
Stadshypotek	2025-10-30	4,39 %	20 068 500	20 218 500
Summa			81 386 500	81 986 500
Varav kortfristig del			41 549 500	41 849 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 386 500 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 072	6 851
El	25 348	23 667
Uppvärmning	64 475	67 373
Utgiftsräntor	269 385	329 495
Vatten	31 336	28 042
Förutbetalda avgifter/hyror	647 134	547 186
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
Summa	1 061 750	1 021 614

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	87 724 000	87 724 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2025 har det skett en avgiftshöjning med 10%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alexander Carl Erik Pettersson
Ordförande

Facundo Ferrer Mendez
Styrelseledamot

Karin Lindberg
Styrelseledamot

Lars Lindberg
Styrelseledamot

Roland Sandström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision i Sverige AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 09:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.02.2025 16:34

DOCUMENT ID:

S1YzXD5ke

ENVELOPE ID:

r1dzmPo91l-S1YzXD5ke

DOCUMENT NAME:

Brf Spira, 769632-3604 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN LINDBERG karin@brf-spira.se	Signed Authenticated	26.02.2025 19:38 26.02.2025 19:36	eID Low	Swedish BankID
2. Alexander Carl Erik Pettersson alexander@brf-spira.se	Signed Authenticated	26.02.2025 19:38 26.02.2025 19:34	eID Low	Swedish BankID
3. FACUNDO FERRER MENDEZ facundo@brf-spira.se	Signed Authenticated	26.02.2025 19:39 26.02.2025 19:37	eID Low	Swedish BankID
4. LARS ÅKE PETER LINDBERG lars@brf-spira.se	Signed Authenticated	26.02.2025 19:40 26.02.2025 19:35	eID Low	Swedish BankID
5. BENGT ERIK ROLAND SANDSTRÖM roland@brf-spira.se	Signed Authenticated	26.02.2025 19:41 26.02.2025 19:41	eID Low	Swedish BankID
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	10.03.2025 09:26 10.03.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID

* 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 Brf Spira, org.nr. 769632-3604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spira för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spira för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, vidtagna 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 09:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.02.2025 16:34

DOCUMENT ID:

B1ZYzXWjcyx

ENVELOPE ID:

BkxdfmDj9ye-B1ZYzXWjcyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Spira.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	 Signed	10.03.2025 09:26	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	10.03.2025 09:22	Low	

* 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