

Årsredovisning 2023

Brf Spenaten 1

769632-5021



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spenaten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 16

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-07 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
Brf Spenaten 1	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 1 290 kvm och 4 lokaler om 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 1419 kvm.

Styrelsens sammansättning

Barbro Johansson	Ordförande
Hugo Svanborg	Styrelseledamot
Katarina Petrovic	Styrelseledamot
Martin Jonsson	Styrelseledamot
Elsa Maria Linnéa Alstermark	Suppleant
Lars-Håkan Briddgård	Suppleant

Valberedning

Tuulia Lerkkanen
Agnes Rönnström
Fredrik Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Erik Hallander Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-22. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av armaturer i trapphusen
Ventil på handduktork i badrummen utbytta i flertalet lägenheter.
Isolerat tillvattenröret samt ställt in ny avfuktare.

Planerade underhåll

- 2028** ● Energideklaration
Utbyte kompressorer i värmepump
OVK besiktning
Kanalsystemrensning
- 2025** ● Översyn renoveringsbehov hyresrätter
- 2024** ● Utbyte av radiatorventiler i alla lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetservice AB
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Fiber	Bahnhof

Övrig verksamhetsinformation

Vattenläcka i lokalen Hellmans måleri från 2022 åtgärdat och avslutat.

En ackumulatortank stängdes av på grund av läckage. Enligt Enstar klarar vi oss med den kvarvarande tanken i funktion.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Pausade amortering på grund av ökade kostnader på lån nr 40644954 samt 40644970.

Hyrorna för våra två hyresgäster höjdes med 4,75% från 1 juni.

Ansökan om elstöd skickades in och godkändes.

Avgiften för alla medlemmar höjdes med 10% från 1 februari.

Avgiften för alla medlemmar höjdes med 15% från 1 oktober.

Lån hos SEB nr 40644954 förlängdes med rörlig ränta 3 månader Stibor 4,72 %, lånenummer: 45185591 har bundits i 2 år med ränta 3,68 %

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10% och 2023-10-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal skrevs med Hellmans måleri.

Nytt avtal med Bahnhof började gälla.

Målerifirman C Holmgren sa upp sitt avtal och kommer lämna lokalen senast 240630.

Nytt försäkringsavtal med Brandkontoret skrevs.

Övriga uppgifter

Exploateringskontoret informerade om planerat bygge på ången och att vår fjärrvärmeanläggning kommer påverkas. Vi fick möjlighet att kommentera förslag. Status okänt för närvarande.

Stockholm stad började arbetet med att renovera och bygga ut trottoaren. I samband med detta kapade de våra gamla soprumsdörrar, tog bort delar av vår murgröna på väggen samt besiktigade alla lägenheter för eventuell sprickbildning. De kommer bygga om samtliga våra trappsteg utanför portarna. Arbetet planeras slutföras 2024.

Två städdagar hölls under året.

Inventering av förråd och parkeringar utfördes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 487 474	1 364 445	1 359 254	1 368 158
Resultat efter fin. poster	-180 030	-2 125 285	-413 133	-185 974
Soliditet (%)	79	79	80	76
Yttre fond	52 006	52 006	52 006	26 003
Taxeringsvärde	36 240 000	36 240 000	26 003 000	26 003 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	938	841	835	853
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,7	74,3	74,0	70,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 376	10 576	10 382	13 208
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 833	9 003	8 838	10 481
Sparande per kvm totalyta, kr	283	28	125	236
Elkostnad per kvm totalyta, kr	119	243	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	58	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	44	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	255	345	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,30	1,09	1,18	1,39
Räntekänslighet (%)	11,06	12,57	12,43	15,48

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	51 460 000	-	-	51 460 000
Upplåtelseavgifter	2 243 240	-	-	2 243 240
Fond, yttre underhåll	52 006	-	-	52 006
Balanserat resultat	-2 382 703	-2 125 285	-	-4 507 987
Årets resultat	-2 125 285	2 125 285	-180 030	-180 030
Eget kapital	49 247 259	0	-180 030	49 067 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 507 987
Årets resultat	-180 030
Totalt	-4 688 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-61 281
Balanseras i ny räkning	-4 734 737
	-4 688 018

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 487 474	1 364 445
Övriga rörelseintäkter	3	49 382	3 441
Summa rörelseintäkter		1 536 856	1 367 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-897 638	-2 682 042
Övriga externa kostnader	9	-105 023	-124 755
Personalkostnader	10	-28 270	-28 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 380	-520 380
Summa rörelsekostnader		-1 551 311	-3 355 378
RÖRELSERESULTAT		-14 455	-1 987 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		239	209
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-165 814	-138 001
Summa finansiella poster		-165 575	-137 792
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-180 030	-2 125 285
ÅRETS RESULTAT		-180 030	-2 125 285

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	61 440 192	61 960 572
Summa materiella anläggningstillgångar		61 440 192	61 960 572
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 440 192	61 960 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 491	74 407
Övriga fordringar	13	68 281	51 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	129 264	115 203
Summa kortfristiga fordringar		261 036	241 498
Kassa och bank			
Kassa och bank		281 604	293 472
Summa kassa och bank		281 604	293 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		542 640	534 970
SUMMA TILLGÅNGAR		61 982 832	62 495 542

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 703 240	53 703 240
Fond för yttre underhåll		52 006	52 006
Summa bundet eget kapital		53 755 246	53 755 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 507 987	-2 382 703
Årets resultat		-180 030	-2 125 285
Summa fritt eget kapital		-4 688 018	-4 507 987
SUMMA EGET KAPITAL		49 067 228	49 247 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 904 000	4 197 721
Summa långfristiga skulder		5 904 000	4 197 721
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 629 971	8 577 750
Leverantörsskulder		52 224	119 714
Skatteskulder		118 040	109 770
Övriga kortfristiga skulder		3 901	4 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	207 468	238 777
Summa kortfristiga skulder		7 011 604	9 050 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 982 832	62 495 542

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 455	-1 987 492
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	520 380	520 380
	505 925	-1 467 112
Erhållen ränta	239	209
Erlagd ränta	-192 449	-112 485
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 715	-1 579 389
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 538	-56 181
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 544	136 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 633	-1 498 856
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	591 500
Amortering av lån	-241 500	-357 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-241 500	234 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 867	-1 264 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	293 472	1 558 078
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	281 604	293 472

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spenaten 1 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, 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	0,8 %
---------	-------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 082 901	955 728
Hysesintäkter, bostäder	139 817	135 039
Hysesintäkter, lokaler	167 548	169 740
Hysesintäkter, p-platser	37 415	36 726
Kabel-TV/Bredband	52 560	62 496
Intäktsreduktion	-1 500	0
Övriga intäkter	8 733	4 716
Summa	1 487 474	1 364 445

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	4
Elprisstöd	49 381	0
Övriga rörelseintäkter	0	3 437
Summa	49 382	3 441

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	62 498	67 817
Besiktning och service	2 341	9 744
Summa	64 839	77 561

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	34 324	120 637
VA	1 013	0
Värme	5 100	0
Summa	40 437	120 637

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	2 463	1 644 458
Trapphus/port/entré	34 255	0
Övriga gemensamma utrymmen	24 563	0
Summa	61 281	1 644 458

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	168 245	345 086
Uppvärmning	115 547	82 387
Vatten	78 608	62 731
Sophämtning	21 333	17 825
Summa	383 733	508 029

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34 138	31 451
Tomträttsavgälder	195 200	173 800
Bredband	57 940	68 136
Fastighetsskatt	60 070	57 970
Summa	347 348	331 357

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	458	0
Övriga förvaltningskostnader	30 704	43 069
Juridiska kostnader	12 876	7 976
Revisionsarvoden	16 416	30 720
Ekonomisk förvaltning	44 570	42 990
Summa	105 023	124 755

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 282	6 283
Övriga personalkostnader	1 988	1 918
Summa	28 270	28 201

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	165 074	137 478
Övriga räntekostnader	740	523
Summa	165 814	138 001

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 047 784	65 047 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 047 784	65 047 784
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 087 212	-2 566 832
Årets avskrivning	-520 380	-520 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 607 592	-3 087 212
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 440 192	61 960 572
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 146 000	24 146 000
Taxeringsvärde mark	12 094 000	12 094 000
Summa	36 240 000	36 240 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	58 537	51 888
Övriga fordringar	9 744	0
Summa	68 281	51 888

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 568	12 361
Försäkringspremier	33 725	31 072
Tomträtt	54 175	48 800
Bredband	8 241	2 981
Förvaltning	20 555	19 989
Summa	129 264	115 203

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-12-28	1,08 %	3 906 221	3 958 221
SEB	2024-12-28	4,72 %	2 250 000	2 400 000
SEB	2025-12-28	3,68 %	5 904 000	5 934 750
SEB	2024-04-28	2,10 %	473 750	482 500
Summa			12 533 971	12 775 471
Varav kortfristig del			6 629 971	8 577 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 318 971 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 556	3 255
El	24 864	63 911
Uppvärmning	14 943	9 911
Vatten	12 918	11 642
Löner	5 000	0
Sociala avgifter	1 571	0
Utgiftsräntor	0	26 635
Förutbetalda avgifter/hyror	144 616	123 423
Summa	207 468	238 777

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

Underskrifter

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

Barbro Johansson
Ordförande

Hugo Svanborg
Styrelseledamot

Katarina Petrovic
Styrelseledamot

Martin Jonsson
Styrelseledamot

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

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 15:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 18:49

DOCUMENT ID:

rJmUM6XYGA

ENVELOPE ID:

HyUGTXtM0-rJmUM6XYGA

DOCUMENT NAME:

Brf Spenaten 1, 769632-5021 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HUGO SVANBORG hugo.svanborg@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 18:51 08.05.2024 18:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/30) IP: 158.174.118.231
2. Martin Jonsson martin.jonsson203@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 18:51 08.05.2024 18:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/05) IP: 158.174.124.2
3. Barbro Ellinor Johansson barbro.johansson@hl-display.com	Signed Authenticated	08.05.2024 19:46 08.05.2024 19:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/02) IP: 94.234.101.80
4. KATARINA PETROVIC kpetrovi1995@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 21:38 08.05.2024 21:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/12) IP: 158.174.118.230
5. ERIK HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	Signed Authenticated	10.05.2024 15:45 09.05.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/18) IP: 80.216.159.59

* 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 Spenaten 1

Org.nr 769632-5021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spenaten 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 *Revisorers 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 de 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. De 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.

Revisorers 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 revisionsmed 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 Brf Spenaten 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 15:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 18:49

DOCUMENT ID:

rkbIG67tzR

ENVELOPE ID:

HylUMa7Ff0-rkbIG67tzR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Spenaten.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HALLANDER	Signed	10.05.2024 15:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/09/18)
erik.hallander@weaudit.se	Authenticated	10.05.2024 15:45	Low	IP: 80.216.159.59

* 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