

**Brf
Spantrutan
Kalmar**

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Spantrutan
Org nr: 769622-2590





Innehållsförteckning

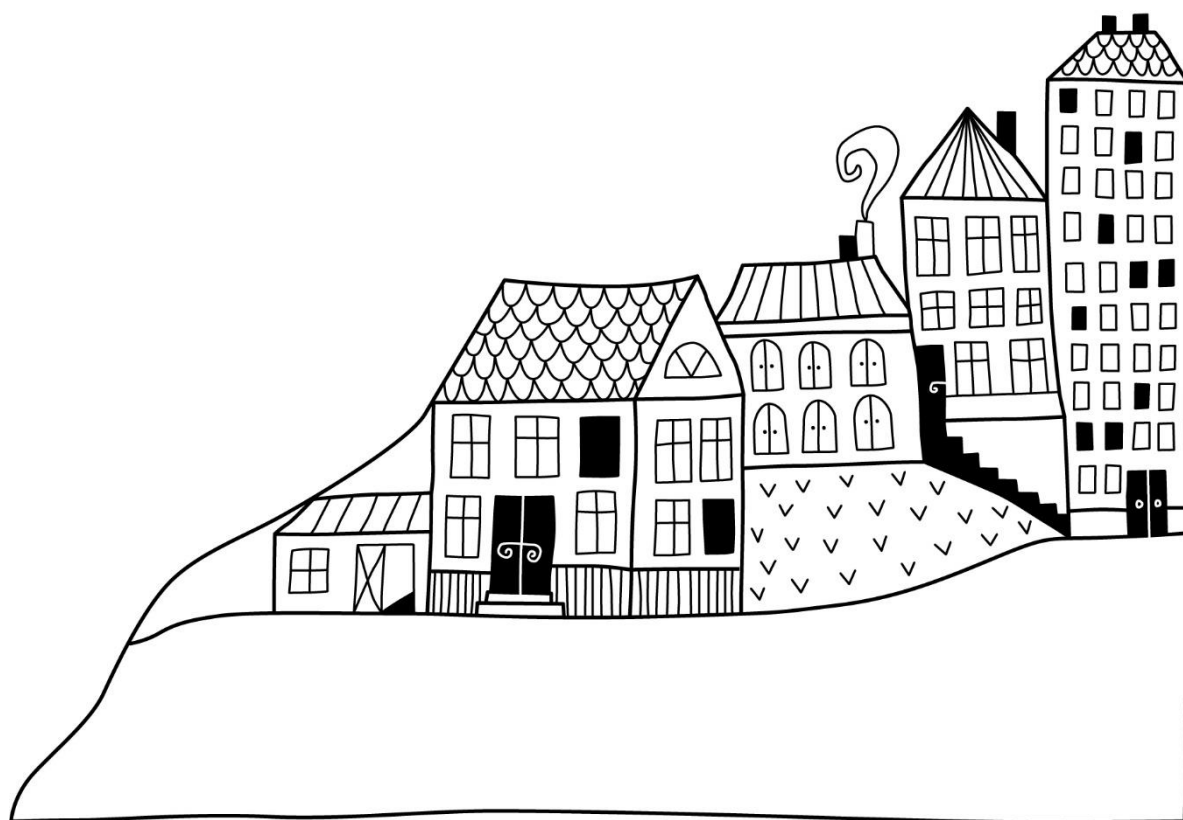
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spantrutan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 813 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 1 194 tkr.

Föreningen har under verksamhetsåret som samhället i övrigt drabbats av inflationen, med ökande marknadspriser inte minst för räntor, el och vatten. Föreningen har under året investerat i IMD (individuell mätning och debitering) bland annat för att minska medlemmarnas totala mätaravgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på grund av höga avskrivningskostnader.

Föreningen har ett sparande (62 kr/m²) som understiger den nivå som underhållsplanen visar att det finns behov för (94 kr/m²). I budget för 2024 har styrelsen budgeterat för ett sparande på 67 kr/m² vilket indikerar på att framtida avgiftshöjningar kan komma att krävas för att föreningen ska klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Likviditeten har under året förändrats från 13% till 31%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 248% till 286%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 067 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 254 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 73 m², vilket motsvarar 1,8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spantrutan 4 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 uppgångar med 46 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Utrustningskajen 1-5 i Kalmar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
17	14	14	1	46

Dessutom tillkommer

Lokaler
2

Total tomtarea 818 m²

Total bostadsarea 4 035 m²

Total lokalarea 73 m²

Årets taxeringsvärde 115 553 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 115 553 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Numbers Kalmar AB	42	2026-10-31
Numbers Kalmar AB	31	2026-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,11 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ett avtal med On Tower Sweden AB som hyr plats för telemast.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband, tv & telefoni
Kalmar Energi	Samordnad elupphandling via Riksbyggen
Sembush Rent AB	Skötsel gemensamma utrymmen
Elajo	Serviceavtal
ALT Hiss	Serviceavtal
Wb Säkerhet	Serviceavtal

Föreningen är delaktig i Spantrutans första samfällighet (se not 12) samt Spantrutans andra samfällighet. Samfälligheterna förvaltar gemensamhetsytor samt garage.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022 visar på ett underhållsbehov på 1 441 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 144 tkr (36 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 381 tkr (94 kr/m²). Tittar man på underhållsbehovet för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 456 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 381 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfondens nu.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2021
Fönster	2021

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2024	Åtgärdat som garanti
Målning betongfasad	2024	Åtgärdat som garanti
OVK	2024	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Svensson	Ordförande	2024
Åke Åkesson	Sekreterare	2024
Lars Boman	Ledamot	2024
Monica Östangård	Ledamot	2024
Rikard Walter	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekelund	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Per Nordstrand	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Lindqvist		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Palmqvist		2024
Leif Roland Jonasson		2024
Nils Schönström (sammankallande)		2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat IMD (individuell mätning och debitering) för el. Kostnaden för installation uppgick till 167 750 kr och har aktiverats som en tillgång med en avskrivningstid på 10 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 559 kr/m²/år inkl. garageavgift.

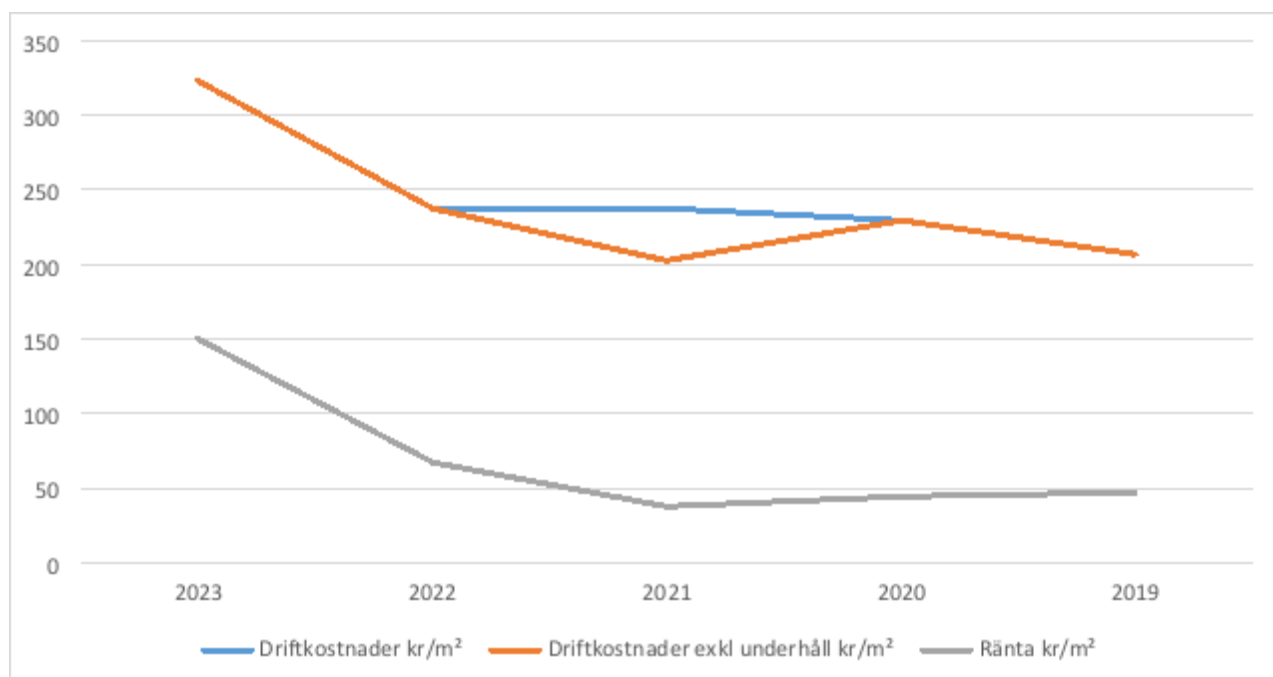
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 260 015	2 303 544	2 289 136	2 233 688	2 241 852
Årets resultat	-813 004	-692 372	-548 797	-568 154	-462 147
Resultat exkl avskrivningar	254 331	364 245	507 820	488 463	594 470
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-126 669	8 245	155 820	104 463	227 470
Soliditet %	87	87	87	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	635	575	566	570	571
Driftkostnader kr/kvm	323	237	237	229	207
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	323	237	202	229	207
Energikostnad kr/kvm	185	135	121	116	122
Underhållsfond kr/kvm	639	546	460	409	315
Reservering till underhållsfond kr/kvm	93	87	86	93	89
Sparande kr/kvm	62	89	158	119	145
Ränta kr/kvm	150	67	38	44	46
Skuldsättning kr/kvm	4 504	4 504	4 549	4 608	4 686
Räntekänslighet %	7,2	8,0	8,2	8,2	8,4
Genomsnittsränta %	3,32	1,47	0,82	0,95	0,96



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	129 608 000			2 244 638	-5 409 737	-692 372
Disposition enl. årsstämmobeslut					-692 372	692 372
Reservering underhållsfond				381 000	-381 000	
Årets resultat						-813 004
Vid årets slut	129 608 000	0	0	2 625 638	-6 483 109	-813 004

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 102 109
Årets resultat	-813 004
Årets fondreservering enligt stadgarna	-381 000
Summa	-7 296 112

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 296 112**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 260 015	1 958 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 745	208 289
Summa rörelseintäkter		2 526 760	2 166 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 511 962	-1 314 051
Personalkostnader	Not 6	-146 455	-143 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 067 335	-1 056 617
Summa rörelsekostnader		-2 725 752	-2 514 205
Rörelseresultat		-198 991	-347 372
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	-26 053	-87 202
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 819	16 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-614 778	-274 031
Summa finansiella poster		-614 012	-345 000
Resultat efter finansiella poster		-813 004	-692 372
Årets resultat		-813 004	-692 372



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	130 916 640	131 968 598
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	152 373	0
Summa materiella anläggningstillgångar		131 069 013	131 968 598
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	11 255 181	11 281 234
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 255 181	11 281 234
Summa anläggningstillgångar		142 324 194	143 249 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	33 838	2 776
Övriga fordringar	Not 14	1 187	1 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	117 952	61 907
Summa kortfristiga fordringar		152 977	65 818
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 564 354	1 407 095
Summa kassa och bank		1 564 354	1 407 095
Summa omsättningstillgångar		1 717 331	1 472 913
Summa tillgångar		144 041 525	144 722 745



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	129 608 000	129 608 000	
Fond för yttre underhåll	2 625 638	2 244 638	
Summa bundet eget kapital	132 233 638	131 852 638	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 483 109	-5 409 737	
Årets resultat	-813 004	-692 372	
Summa fritt eget kapital	-7 296 112	-6 102 109	
Summa eget kapital	124 937 526	125 750 530	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 503 490	7 666 740
Summa långfristiga skulder		13 503 490	7 666 740
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 000 000	10 836 750
Leverantörsskulder	Not 18	109 799	61 737
Skatteskulder	Not 19	448	448
Övriga skulder	Not 20	66 115	69 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	424 147	337 050
Summa kortfristiga skulder		5 600 509	11 305 475
Summa eget kapital och skulder		144 041 525	144 722 745



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-813 004	-692 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar	Not 7	1 067 335	1 056 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		254 331	364 245
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-87 159	8 338
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		131 783	105 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten		298 956	478 169
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar		26 053	87 202
Investeringar installationer	Not 11	-167 750	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-141 697	87 202
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld	Not 17	0	-184 410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-184 410
Årets kassaflöde		157 259	380 961
Likvidamedel vid årets början		1 407 095	1 026 134
Likvidamedel vid årets slut		1 564 354	1 407 095



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 911 804	1 824 960
Hyror, lokaler	185 115	129 604
Elavgifter	157 239	0
Debiterad fastighetsskatt	5 857	3 980
Summa nettoomsättning	2 260 015	1 958 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	148 488	148 488
Övriga avgifter	0	200
Övriga ersättningar	33 473	31 782
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	5
Erhållna statliga bidrag	49 724	0
Övriga rörelseintäkter	35 062	27 814
Summa övriga rörelseintäkter	266 745	208 289



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-28 897	-31 286
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-5 530	-5 530
Samfällighetsavgifter	-10 885	-26 848
Försäkringspremier	-47 320	-45 633
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 063	-806
Serviceavtal	-83 286	-79 808
Obligatoriska besiktningar	-3 896	-3 608
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 588	0
Drift och förbrukning, övrigt	-16 483	-28 841
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-30 126	-9 556
Vatten	-121 992	-99 266
Fastighetsel	-346 638	-154 003
Uppvärmning	-290 999	-299 703
Sophantering och återvinning	-94 665	-88 816
Städning gemensamma utrymmen	-78 278	-98 769
Summa driftskostnader	-1 166 648	-972 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode enligt avtal	-95 405	-75 140
Förvaltningsarvode extra debiterat	-10 225	-3 773
IT-kostnader	-158 868	-158 868
Arvode, yrkesrevisor	-16 438	-14 938
Övriga förvaltningskostnader	-9 023	-30 296
Kreditupplysningar	-394	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 926	-12 740
Telefoni	-3 158	-6 363
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-70
Bankkostnader	-4 396	-3 884
Övriga externa kostnader	-34 483	-35 508
Summa övriga externa kostnader	-345 314	-341 580

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-29 789	-31 035
Styrelsearvoden	-85 000	-85 000
Pensionskostnader	-2 001	-2 240
Övriga personalkostnader	-8 125	0
Sociala kostnader	-21 540	-25 262
Summa personalkostnader	-146 455	-143 537



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 051 958	-1 051 958
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 659
Avskrivning Installationer	-15 377	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 067 335	-1 056 617

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 543	8 215
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	8 016
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	237	0
Övriga ränteintäkter	38	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 819	16 233

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-614 528	-273 716
Övriga räntekostnader	-250	-315
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-614 778	-274 031



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	126 322 608	126 322 608
Mark	14 114 502	14 114 502
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	140 437 110	140 437 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 468 512	-7 416 555
	-8 468 512	-7 416 555
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 051 958	-1 051 958
	-1 051 958	-1 051 958
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 520 470	-8 468 513
Restvärde enligt plan vid årets slut	130 916 640	131 968 597
Varav		
Byggnader	116 802 138	117 854 095
Mark	14 114 502	14 114 502
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	553 000	553 000
Totalt taxeringsvärde	115 553 000	115 553 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 413 000</i>	<i>89 413 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 140 000</i>	<i>26 140 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 294	23 294
	23 294	23 294
Årets anskaffningar		
Installationer	167 750	0
	167 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	191 044	23 294
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-23 294	-18 636
Installationer	0	0
	-23 294	-18 636
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-4 658
Installationer	-15 377	0
	-15 377	-4 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 671	-23 294
Restvärde enligt plan vid årets slut	152 373	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	152 373	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	11 255 181	11 281 234
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	11 255 181	11 281 234
Andelar i Spantrutans första samfällighetsförening		
Vid årets början	11 281 234	11 368 436
Värdeförändring genom årets resultat	- 26 053	- 87 202
Vid årets slut	11 255 181	11 281 234
Spantrutans första samfällighetsförening		
Årets resultat	-62 627	-209 621
Eget kapital		
Bundet eget kapital	28 200 000	28 175 000
Fritt eget kapital	- 1 189 152	- 1 101 524
Summa eget kapital	27 010 848	27 073 476

Föreningens resultat för år 2023 har påverkats av resultatet för Spantrutans första samfällighet för 2023.

Föreningens andel av samfälligheten är 41,6 %.

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	33 838	2 776
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	33 838	2 776

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 187	1 135
Summa övriga fordringar	1 187	1 135

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 178	43 122
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 524	18 785
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 250	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 952	61 907

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 234 669	1 108 345
Transaktionskonto	329 685	298 750
Summa kassa och bank	1 564 354	1 407 095

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	18 503 490	18 503 490
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 000 000	-10 710 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-126 200
Långfristig skuld vid årets slut	13 503 490	7 666 740

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,54%	2024-04-29	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2025-04-30	5 836 750,00	0,00	0,00	5 836 750,00
STADSHYPOTEK	2,49%	2026-04-30	7 666 740,00	0,00	0,00	7 666 740,00
Summa			18 503 490,00	0,00	0,00	18 503 490,00

Föreningen har ett lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 503 490 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	91 778	53 283
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 022	8 453
Summa leverantörsskulder	109 799	61 737

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	448	448
Summa skatteskulder	448	448

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	13 908	16 120
Skuld sociala avgifter och skatter	52 207	53 371
Summa övriga skulder	66 115	69 491

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	2 324	8 830
Upplupna räntekostnader	113 642	55 936
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 475	5 063
Upplupna elkostnader	36 013	18 665
Upplupna värmekostnader	37 034	39 533
Upplupna revisionsarvoden	13 625	13 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 592	5 355
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 442	180 919
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	424 147	337 050

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 210 000	24 210 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Svensson

Åke Åkesson

Monica Östangård

Rikard Walter

Lars Boman

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Per Nordstrand, förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 325 516	972 472
Övriga externa kostnader	531 446	686 580
Personalkostnader	146 455	143 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 067 335	1 056 617
Finansiella poster	614 012	345 000
Summa kostnader	3 684 764	3 204 205

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Systematiskt brandskyddsarbete	1 063	806
Serviceavtal	83 286	79 808
Städ grund	78 278	74 978
Städ extra	0	23 791
Hissbesiktning	3 896	3 608
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 588	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 200	2 375
Rep installationer utg för köpta tj	1 475	5 063
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2 625
Rep install utg för köpta tj Värme	5 929	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	8 381	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 413	4 660
Försäkringsskador	10 500	16 563
Fastighetsel	346 638	154 003
Uppvärmning	290 999	299 703
Vatten	121 992	99 266
Sophämtning	92 919	85 066
Extra sophämtning	1 747	3 750
Fastighetsförsäkring	47 320	45 633
Samfällighetsavgifter	10 885	26 848
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	158 868	0
Övriga fastighetskostnader	16 483	28 841
Fastighetsskatt	5 530	5 530
Förbrukningsmaterial	30 126	9 556
Summa driftkostnader	1 325 516	972 472

BRF Spantrutan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Spantrutan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557515009020

Dokument

Årsredovisning 2023, 211425 slutlig
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2024-04-11 18:10:56 CEST (+0200) av Helena Mirehag (HM)
Färdigställt 2024-04-15 17:28:44 CEST (+0200)

Initierare

Helena Mirehag (HM)
Riksbyggen
helena.mirehag@riksbyggen.se

Signerare

Per Svensson (PS)
svensson.per.h@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER SVENSSON"
Signerade 2024-04-11 21:22:38 CEST (+0200)

Åke Åkesson (ÅÅ)
ake.akesson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Åke Bertil Åkesson"
Signerade 2024-04-11 23:40:38 CEST (+0200)

Lars Boman (LB)
labo21@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS BOMAN"
Signerade 2024-04-11 22:30:06 CEST (+0200)

Monica Östangård (MÖ)
monicapost@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Monica Britt-Marie Östangård"
Signerade 2024-04-12 10:01:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515009020

Rikard Walter (RW)
rikard.walter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIKARD WALTER"
Signerade 2024-04-11 19:21:18 CEST (+0200)

Per Nordstrand (PN)
xidron@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
NORDSTRAND"
Signerade 2024-04-14 21:23:42 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-04-15 17:28:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Spantrutan org.nr 769622-2590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spantrutan för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Spantrutan för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Per Nordstrand
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515054630

Dokument

Revisionsberättelse Spantrutan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-12 11:43:44 CEST (+0200) av Helena Mirehag (HM)

Färdigställt 2024-04-15 17:28:12 CEST (+0200)

Initierare

Helena Mirehag (HM)

Riksbyggen

helena.mirehag@riksbyggen.se

Signerare

Per Nordstrand (PN)

xidron@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER NORDSTRAND"

Signerade 2024-04-14 21:26:13 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholaus Lindström"

Signerade 2024-04-15 17:28:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

