

Årsredovisning 2022

Brf Spårö 1

769624-0246



Simpleko

4

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPÅRÖ 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

uy

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

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

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.

4

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens Ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-18.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Spårö 1. Fastigheten förvärvades 2012-12-14. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Forshagagatan 7-19. Fastighetens byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och ⁴⁴45 bostadsrätter om totalt 3 587 kvm. I föreningen finns 63 parkeringsplatser varav 28 i garage och 35 öppna platser. En garage nyttjas som grovsoprum. 4

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

39 st 3 rum och kök

Tomträttsavtal

Tomträttsavtal finns till fastigheten Spårö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är 184 700 kr/år per 2022-12-31. Avtalet från 2018-04-01 med Stockholm kommun gäller i 10 år.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring. 4

Styrelsens sammansättning

Christer Karlsson	Ordförande
Irina Möllerström	Kassör
Hans Nilsson	Styrelseledamot
Georgia Drakou	Styrelseledamot
Urban Fredriksson	Styrelseledamot
Benjamin Amling	Styrelseledamot
Therese Larsson	Styrelseledamot tom september 2022

Valberedning

Valberedningen består av Benny Tjevling.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018	Brandskyddsarbete/Rondering
2017	Toalett i källaren
2018	Nytt porttelefonsystem
2019 - 2020	Fönsterbyte
2020	Nya dörren från parkering samd nya branddörren
2020	Utrymningslucka källare FHG 19
2020	Avluftning avloppssystem
2020-2021	Asfaltering Fas 1 & Fas 2
2021	Montering nedstörtningsluckor rökevakuering
2021	Ny portbelysning Fas 1
2022	Ny portbelysning Fas 2
2022	Installation av grillplats på gården
2022	Radonmätning
2022	Ventilation - kontroll och rensning

4

Planerade underhåll

2023	Radonmätning
2023	Reservpump samt signalanordning
2024-2025	Upprusning på gården - Fas 2

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Underhållsplan

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2022, vilken sträcker sig 3 år.

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Habitek Förvaltning AB
Brandskydd samt tvättstugan	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för år 2021. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader och räntekostnader samt genomförda underhållsåtgärder. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

<u>Genomförda åtgärder 2022</u>	<u>Kkr.</u>
Ventilation / OVK 22	194
Justering av värmesystem	93
Radonmätning 2022	38
Upprusning på gården Fas 1	590
Trappbelysning	143
Relining - avslutning 2022	72
TOTALT	1140

uy

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10% fr.o.m. 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 005 520	3 062 430	3 065 441	2 958 816
Resultat efter fin. poster	-1 246 320	-1 084 862	-1 286 394	-2 870 972
Soliditet, %	72	68	68	69
Yttre fond	136 703	842 550	672 654	502 758
Taxeringsvärde	69 021 000	56 632 000	56 632 000	56 632 000
Bostadsrättsyta, kvm	3 157	3 077	3 077	3 077
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	682	693	679	666
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 936	5 990	6 014	6 035
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	24	20	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	117	110	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	34	42	38
Genomsnittlig skuldränta, %	2,79	2,19	2,33	3,16
Belåningsgrad, %	29,78	34,85	34,53	34,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

u

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	38 978 025	-	958 082	39 936 107
Upplåtelseavgifter	12 431 008	-	1 661 918	14 092 926
Fond, yttre underhåll	842 550	-	-705 847	136 703
Balanserat resultat	-9 970 325	-1 084 862	705 847	-10 349 340
Årets resultat	-1 084 862	1 084 862	-1 246 320	-1 246 320
Eget kapital	41 196 396	0	1 373 680	42 570 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 349 340
Årets resultat	-1 246 320
Totalt	<u>-11 595 660</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	207 063
Att från yttre fond i anspråk ta	-136 703
Balanseras i ny räkning	-11 666 020
	<u>-11 595 660</u>

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

u

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 005 520	3 062 430
Rörelseintäkter		4 712	77 611
Summa rörelseintäkter		3 010 232	3 140 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 787 658	-2 926 557
Övriga externa kostnader	7	-258 227	-162 291
Personalkostnader	8	-101 788	-86 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-658 764	-658 766
Summa rörelsekostnader		-3 806 438	-3 834 407
RÖRELSERESULTAT		-796 206	-694 367
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 160	19 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-474 274	-409 756
Summa finansiella poster		-450 114	-390 496
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 246 320	-1 084 862
ÅRETS RESULTAT		-1 246 320	-1 084 862

4

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	52 324 926	52 890 774
Markanläggningar	11	111 217	121 321
Maskiner och inventarier	12	540 961	623 773
Summa materiella anläggningstillgångar		52 977 104	53 635 868
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 977 104	53 635 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 971	10 194
Övriga fordringar	13	96 976	92 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	124 983	112 476
Summa kortfristiga fordringar		230 930	214 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 758 767	6 553 901
Summa kassa och bank		5 758 767	6 553 901
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 989 697	6 768 714
SUMMA TILLGÅNGAR		58 966 801	60 404 582

uy

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 029 033	51 409 033
Fond för yttre underhåll		136 703	842 550
Summa bundet eget kapital		54 165 736	52 251 583
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 349 340	-9 970 325
Årets resultat		-1 246 320	-1 084 862
Summa fritt eget kapital		-11 595 660	-11 055 187
SUMMA EGET KAPITAL		42 570 076	41 196 396
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 650 416	0
Summa långfristiga skulder		7 650 416	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 934 000	18 430 414
Leverantörsskulder		200 583	201 021
Skatteskulder		186 452	182 152
Övriga kortfristiga skulder		11 621	13 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	413 653	381 069
Summa kortfristiga skulder		8 746 309	19 208 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 966 801	60 404 582

4

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	6 553 901	7 431 004
Resultat efter finansiella poster	-1 246 320	-1 084 862
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	658 764	658 766
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-587 556	-426 096
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 117	26 972
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 537	-404 799
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-569 136	-803 923
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	2 620 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 845 998	-73 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 998	-73 180
Årets kassaflöde	-795 134	-877 103
Likvida medel vid årets slut	5 758 767	6 553 901

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spårö 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Inventarier	20 år
Installationer	10- 20 år

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

u

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	0	76 196
Hysesintäkt förråd	16 188	16 188
Hysesintäkter garage och p-plats	391 780	393 780
Hysesintäkter, bostäder	426 383	500 292
Årsavgifter, bostäder	2 153 658	2 131 344
Övriga intäkter	22 223	22 241
Summa	3 010 232	3 140 041

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	49 552	37 259
Fastighetsskötsel	94 262	54 054
Snöskottning	99 387	66 073
Städning	85 929	76 992
Trädgårdsarbete	143 851	150 540
Summa	472 981	384 918

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	4 748	13 439
Planerat underhåll	1 001 894	1 169 649
Reparationer och underhåll	230 738	205 180
Summa	1 237 380	1 388 268

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	75 299	83 307
Sophämtning	48 579	44 651
Uppvärmning	431 784	480 945
Vatten	133 586	139 892
Summa	689 248	748 795

u

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	33 082	32 679
Fastighetsförsäkringar	61 017	81 095
Fastighetsskatt	94 641	91 811
Kabel-TV	14 609	14 291
Tomträttsavgälder	184 700	184 700
Summa	388 049	404 576

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	3 655	979
Ekonomisk förvaltning	98 247	93 100
Förbrukningsmaterial	15 074	3 119
Konsultkostnader	4 500	219
Revisionsarvoden	29 344	27 000
Överlåtelse/pantsättn.kostnad	8 213	12 845
Övriga förvaltningskostnader	99 195	25 029
Summa	258 227	162 291

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	16 788	16 794
Styrelsearvoden	85 000	70 000
Summa	101 788	86 794

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	473 781	405 215
Övriga räntekostnader	493	4 541
Summa	474 274	409 756

4

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57 441 904	57 441 904
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>57 441 904</u>	<u>57 441 904</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 551 130	-3 985 280
Årets avskrivning	-565 848	-565 850
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 116 978</u>	<u>-4 551 130</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>52 324 926</u></u>	<u><u>52 890 774</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 533 000	32 496 000
Taxeringsvärde mark	28 488 000	24 136 000
Summa	69 021 000	56 632 000

Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	202 188	202 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>202 188</u>	<u>202 188</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-80 867	-70 763
Årets avskrivning	-10 104	-10 104
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-90 971</u>	<u>-80 867</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>111 217</u></u>	<u><u>121 321</u></u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 127 982	1 127 982
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 127 982</u>	<u>1 127 982</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-504 209	-421 397
Avskrivningar	-82 812	-82 812
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-587 021</u>	<u>-504 209</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>540 961</u></u>	<u><u>623 773</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	93 430	92 143
Övriga fordringar	3 546	0
Summa	96 976	92 143

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	6 224	5 929
Fastighetskötsel	14 949	1 228
Försäkringspremier	14 100	18 717
Förvaltning	24 427	23 121
Kabel-TV	4 014	3 669
Tomträtt	46 175	46 175
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 094	13 637
Summa	124 983	112 476

u

Not 15, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB 23449471		0,97 %	0	2 789 717
SBAB 23449501	2025-07-09	3,46 %	4 755 416	7 790 697
SBAB 23449544	2023-12-07	3,59 %	7 850 000	7 850 000
SBAB 32735207	2027-07-09	3,47 %	2 979 000	0
Summa			15 584 416	18 430 414
<i>Varav kortfristig del</i>			7 934 000	18 430 414

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	6 935	7 339
Förutbetalda avgifter/hyror	256 185	254 557
Städning	6 150	0
Uppvärmning	61 686	64 622
Utgiftsräntor	37 353	33 163
Vatten	35 692	30 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 652	-9 387
Summa	413 653	381 069

u

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 400 000	31 400 000
Summa	31 400 000	31 400 000

Första, 13 / 05 - 2023

Ort och datum

Christ Karlsson

Christer Karlsson
Ordförande

Georgia B. Drakou

Georgia Bassetti Drakou
Styrelseledamot

Hans Roland Nilsson

Hans Roland Nilsson
Styrelseledamot

Irina Möllerström

Irina Möllerström
Styrelseledamot

Benjamin Amling

Benjamin Amling
Styrelseledamot

Urban Fredriksson

Urban Fredriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 15

Mats Lehtipalo
Adeco revisorer
Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spårö 1
Org.nr. 769624-0246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spårö 1 för år 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 upphöra med 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 revisionssed 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:

M

- 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spårö 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

Revisorers 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 revisionsd 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.

U



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.

Stockholm den 15/5 - 2023.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far