

# ÅRSREDOVISNING

2020-2021



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I  
NORRKÖPING**

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### **STYRELSE OCH REVISORER**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie ledamöter**

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Joel Svensson     | ordförande      |
| Lennart Johansson | vice ordförande |
| Gunvor Sjöberg    | sekreterare     |
| Håkan Stavhag     |                 |
| Hans Gomander     |                 |
| Per-Erik Jonsson  |                 |

#### **Suppleant**

Stefan Szin

#### **I tur att avgå**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Ordinarie ledamöter | Lennart Johansson |
|                     | Gunvor Sjöberg    |

|           |             |
|-----------|-------------|
| Suppleant | Stefan Szin |
|-----------|-------------|

#### **Ordinarie revisor**

Aukt revisor Josef Hagsten

#### **Av föreningen vald revisor**

Vakant

#### **Valberedningen**

Vakant

#### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 december 2020. Styrelsen har under verksamhetsåret hållt 11 protokollförda sammanträden.

#### **FÖRVALTNING**

Ekonomiplan Norrköping AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning och fastighetsskötseln har utförts av Tesåb AB.

#### **FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING**

Föreningen äger fastigheten Spaden 1 i Norrköping.

| Hus | Adress              | Färdigställd | Antal lgh |
|-----|---------------------|--------------|-----------|
| 1   | Östra Promenaden 53 | 1945-10-01   | 28        |
| 2   | Tingstagatan 4      | 1945-10-01   | 40        |
| 3   | Styrestagatan 12-20 | 1946-10-01   | 54        |

Totalt finns i föreningen 122 lägenheter fördelade enligt följande:

28st 1 rum och kök  
73st 2 rum och kök  
19st 3 rum och kök  
2st 4 rum och kök  
2st butikslokaler

122 lägenheter och 2 st lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsyta: 6710 kvadratmeter  
Lokalyta: 137,5 kvadratmeter

### **MEDLEMSANTAL**

Föreningen hade 151 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.  
Under verksamhetsåret har 19 överlåtelser skett.

### **UNDERHÅLL**

Föreningen har under verksamhetsåret använt 297 tkr till planerat underhåll och 897,4 tkr till löpande underhåll, 194,3 tkr av dessa avser hissar, 243,1 tkr allmänna utrymmen och lokaler. För vidare specifikation se not 3.

Avsättning till underhållsfonden görs med 750 tkr.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 kap 15 redovisas underhållsfonden som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningen och ianspråktagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

### **EKONOMI**

Någon ändring av avgifterna har ej gjorts under året.

Genomsnittlig utgående avgift var 713,2 kr (713,2kr) per kvadratmeter och år.

El- & värmekostnad uppgick till 138 tkr (132,3kr) per kvadratmeter och år.

Skuldsättningen uppgick till 3 096,53kr (3221,44kr) per kvadratmeter.

### **STYRELSEN HAR ORDET**

#### **Vad som gjorts.**

Takstegar har satts upp på taken så det är säkert för de som behöver arbeta där.  
Fjärrvärmecentralen är helrenoverad. En ny underhållsplan har tagits fram.  
Ett lån har satts om till en lägre ränta.

#### **Framtid**

Nu pågår planering för relining av bottenplattorna i alla husen.  
Avloppen är scannade för att kunna få en uppfattning om statusen.  
Dessa arbeten kommer att ske nästa år.

#### **Årets resultat**

Årets resultatförsämring beror till stor del på investeringen i renovering av fjärrvärmecentralen som gjorts under året.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020/21</b> | <b>2019/20</b> | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 4 883          | 4 883          | 5 290          | 5 426          |
| Resultat efter finansiella poster | 489            | 987            | 549            | 922            |
| Soliditet (%)                     | 31,6           | 29,8           | 26,3           | 24,3           |

### Förändring av eget kapital

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 118 750                      | 2 003 726                           | 6 966 569                      | 987 085                   | 10 076 130        |
| Disp.av föreg.års resultat     |                              |                                     | 987 085                        | -987 085                  | 0                 |
| Överfört till underhållsfond   |                              | 100 000                             | -100 000                       |                           | 0                 |
| Årets resultat                 |                              |                                     |                                | 488 987                   | 488 987           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>118 750</b>               | <b>2 103 726</b>                    | <b>7 853 654</b>               | <b>488 987</b>            | <b>10 565 117</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| balanserad vinst             | 7 953 654        |
| Ianspråktagen underhållsfond | 650 000          |
| Överfört till underhållsfond | -750 000         |
| årets vinst                  | 488 987          |
|                              | <b>8 342 641</b> |
| disponeras så att            |                  |
| i ny räkning överföres       | 8 342 641        |
|                              | <b>8 342 641</b> |

Styrelsen föreslår att avsättning till framtida underhåll sker med 750 000kr. Reserverade medel för framtida underhåll uppgår därmed till 2 103 726 kr. Balanserade medel vid verksamhetsårets slut är 8 342 641 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2020-07-01<br/>-2021-06-30</b> | <b>2019-07-01<br/>-2020-06-30</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter, hyror                                   | 1          | 4 883 468                         | 4 883 469                         |
| Övriga förvaltningsintäkter                          | 2          | 55 483                            | 50 845                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>4 938 951</b>                  | <b>4 934 314</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Planerat underhåll                                   | 3          | -297 077                          | -151 745                          |
| Löpande underhåll                                    | 3          | -897 461                          | -645 775                          |
| Fastighetsskatt                                      | 4          | -184 088                          | -180 428                          |
| Driftkostnader                                       | 5          | -2 114 348                        | -1 978 248                        |
| Personalkostnader                                    | 6          | -164 229                          | -155 515                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 7          | -499 758                          | -488 508                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-4 156 961</b>                 | <b>-3 600 219</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>781 989</b>                    | <b>1 334 095</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 8          | 6 173                             | 6 552                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -299 175                          | -353 562                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-293 003</b>                   | <b>-347 010</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>488 987</b>                    | <b>987 085</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>488 987</b>                    | <b>987 085</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>488 987</b>                    | <b>987 085</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 9          | 28 451 484        | 28 939 992        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 10         | 288 750           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>28 740 234</b> | <b>28 939 992</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>28 740 234</b> | <b>28 939 992</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 886 827           | 843 438           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11         | 34 589            | 33 108            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>921 416</b>    | <b>876 546</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 12         | 3 771 057         | 4 016 183         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>3 771 057</b>  | <b>4 016 183</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>4 692 473</b>  | <b>4 892 729</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>33 432 707</b> | <b>33 832 721</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 118 750           | 118 750           |
| Underhållsfond                               | 13         | 2 103 726         | 2 003 726         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>2 222 476</b>  | <b>2 122 476</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 7 953 654         | 6 966 569         |
| Överfört till underhållsfond                 |            | 750 000           | 650 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond            |            | -650 000          | -650 000          |
| Årets resultat                               |            | 488 987           | 987 085           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>8 342 641</b>  | <b>7 953 654</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>10 565 116</b> | <b>10 076 129</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 14         | 20 348 265        | 21 203 541        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>20 348 265</b> | <b>21 203 541</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 14         | 855 276           | 855 276           |
| Leverantörsskulder                           |            | 127 455           | 205 324           |
| Skatteskulder                                |            | 4 838             | 3 082             |
| Övriga skulder                               |            | 16 170            | 21 168            |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror          |            | 1 228 287         | 1 228 662         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 287 300           | 239 539           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 519 326</b>  | <b>2 553 051</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>33 432 707</b> | <b>33 832 721</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2020-07-01<br>-2021-06-30 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | 488 987                   | 987 085                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 499 758                   | 488 508                   |
| Betald skatt  |     | 1 756                     | 7 689                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>990 501</b>            | <b>1 483 282</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | -43 389                   | 160 563                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -1 481                    | -821                      |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -77 869                   | -806 074                  |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 42 388                    | -101 199                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>910 150</b>            | <b>735 751</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -300 000                  | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-300 000</b>           | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Förändring lån  |     | -855 276                  | -855 276                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-855 276</b>           | <b>-855 276</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-245 126</b>           | <b>-119 525</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 4 016 183                 | 4 135 708                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>3 771 057</b>          | <b>4 016 183</b>          |



## Noter

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

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|             |      |
|-------------|------|
| Byggnader   | 75år |
| Inventarier | 20år |

### 1 Årsavgifter, hyror

|                           | 2020-07-01<br>-2021-06-30 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Årsavgifter, hyror</b> |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder      | 4 796 076                 | 4 796 077                 |
| Årsavgift lokal, ej momsp | 87 392                    | 87 392                    |
|                           | <b>4 883 468</b>          | <b>4 883 469</b>          |

### 2 Övriga förvaltningsintäkter

|                                       | 2020-07-01<br>-2021-06-30 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kabel-tv avgifter                     | 29 320                    | 29 320                    |
| Pantsättnings-och överlåtelseavgifter | 23 535                    | 20 553                    |
| Övriga rörelseintäkter                | 2 628                     | 972                       |
|                                       | <b>55 483</b>             | <b>50 845</b>             |

### 3 Underhållskostnader

|                                 | 2020-07-01<br>-2021-06-30 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer/underhåll bostäder | 99 398                    | 6 136                     |
| Allmänna utrymmen,lokaler       | 243 189                   | 188 865                   |
| Hissar löpande underhåll        | 194 357                   | 270 770                   |
| Planerat underhåll              | 297 077                   | 151 745                   |
| Reparationer huskropp utv       | 8 177                     | 27 443                    |
| Reparationer elinstallation     | 92 689                    | 152 561                   |
| Reparation av tak               | 218 750                   | 0                         |
|                                 | <b>1 153 637</b>          | <b>797 520</b>            |

#### 4 Fastighetsskatt

|                 | 2020-07-01<br>-2021-06-30 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | 184 088                   | 180 428                   |
|                 | <b>184 088</b>            | <b>180 428</b>            |

#### 5 Driftkostnader

|  | 2020-07-01<br>-2021-06-30 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning                    | 388 008                   | 380 392                   |
| Redovisningstjänster                     | 187 475                   | 169 326                   |
| Ersättningar till revisor                | 21 841                    | 14 783                    |
| Vinterkostnader                          | 5 112                     | 1 922                     |
| Bevakningskostnader                      | 41 988                    | 38 866                    |
| Elavgifter                               | 163 130                   | 172 446                   |
| Fjärrvärme                               | 781 953                   | 733 626                   |
| Vatten & Avloppsavgifter                 | 176 792                   | 217 585                   |
| Sophämtning                              | 168 943                   | 122 024                   |
| Företagsförsäkringar                     | 93 077                    | 88 805                    |
| Förbrukningsinventarier/övriga kostnader | 36 757                    | 36 257                    |
| Programvaror                             | 2 272                     | 2 216                     |
| Självrisker vid skada                    | 47 000                    | 0                         |
|  | <b>2 114 348</b>          | <b>1 978 248</b>          |

#### 6 Personalkostnader

|  | 2020-07-01<br>-2021-06-30 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                  |                           |                           |
| Styrelsearvode                                       | 127 782                   | 115 426                   |
| Övriga Arvoden                                       | 13 250                    | 12 977                    |
| Telefonersättning                                    | 3 052                     | 2 989                     |
|  | <b>144 084</b>            | <b>131 392</b>            |
| <b>Sociala kostnader</b>                             |                           |                           |
| Sociala kostnader                                    | 19 670                    | 17 069                    |
| Övriga kostnader                                     | 475                       | 7 054                     |
|  | <b>20 145</b>             | <b>24 123</b>             |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b> | <b>164 229</b>            | <b>155 515</b>            |

### 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

|             | 2020-07-01<br>-2021-06-30 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader   | 488 508                   | 488 508                   |
| Inventarier | 11 250                    | 0                         |
|             | <b>499 758</b>            | <b>488 508</b>            |

### 8 Ränteintäkter

|                               | 2020-07-01<br>-2021-06-30 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter placerade medel | 6 173                     | 6 552                     |
|                               | <b>6 173</b>              | <b>6 552</b>              |

### 9 Byggnader och mark

|   | 2021-06-30         | 2020-06-30         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 36 777 000         | 36 777 000         |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 3 013 000          | 3 013 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>39 790 000</b>  | <b>39 790 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -10 850 008        | -10 361 500        |
| Årets avskrivningar                             | -488 508           | -488 508           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 338 516</b> | <b>-10 850 008</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>28 451 484</b>  | <b>28 939 992</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 57 431 000         | 57 431 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 40 178 000         | 40 178 000         |
|   | <b>97 609 000</b>  | <b>97 609 000</b>  |

### 10 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2021-06-30     | 2020-06-30 |
|---|----------------|------------|
| Inköp   | 300 000        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>300 000</b> | <b>0</b>   |
| Årets avskrivningar                             | -11 250        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 250</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>288 750</b> | <b>0</b>   |

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                             | 2021-06-30    | 2020-06-30    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| IF Skadeförsäkring AB       | 31 519        | 30 038        |
| Upplupna ränteintäkter SBAB | 3 070         | 3 070         |
|                             | <b>34 589</b> | <b>33 108</b> |

### 12 Kassa och Bank

| Namn          | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 1 707 514        | 1 958 813        |
| SBAB          | 2 063 543        | 2 057 370        |
|               | <b>3 771 057</b> | <b>4 016 183</b> |

### 13 Underhållsfond

|   | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 2 103 726        | 2 003 726        |
| Årets reservering enligt budget         | 750 000          | 650 000          |
| Årets ianspråkande av reserverade medel | -650 000         | -650 000         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>2 203 726</b> | <b>2 003 726</b> |

### 14 Fastighetslån

|  | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|--|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 97309                                       | 7 512 042         | 6 540 740         |
| Stadshypotek 107781                                      | 6 340 740         | 7 967 318         |
| Stadshypotek 984522                                      | 7 350 759         | 7 550 759         |
|  | <b>21 203 541</b> | <b>22 058 817</b> |
| Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen | 16 927 161        | 17 782 437        |

**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                         | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 23 397            | 31 092            |
| Styrelsearvoden fasta   | 68 994            | 67 577            |
| Styrelsearvoden rörliga | 58 788            | 47 849            |
| Revisionsarvode         | 17 000            | 17 000            |
| Arvode vice värd        | 13 250            | 12 977            |
| Telefonersättning       | 3 052             | 2 989             |
| Sociala avgifter        | 19 670            | 17 069            |
| Fjärrvärme              | 16 588            | 16 980            |
| Elavgifter              | 11 766            | 11 901            |
| Redovisningskostnader   | 13 894            | 14 105            |
| Fastighetskötsel        | 40 901            | 0                 |
|                         | <b>287 300</b>    | <b>239 539</b>    |


**16 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 42 570 000        | 42 570 000        |
|                      | <b>42 570 000</b> | <b>42 570 000</b> |

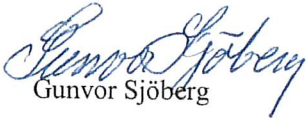
Slutord

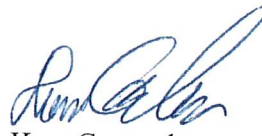
Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Norrköping den 7 oktober 2021

  
Joel Svensson  
Ordförande

  
Håkan Stavhag


  
Gunvor Sjöberg

  
Hans Gomander

  
Per Erik Jonsson

  
Lennart Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/11-2021

  
Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Spaden i Norrköping  
Org.nr. 725000-3626

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spaden i Norrköping för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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:

- 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 Spaden i Norrköping för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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.

Norrköping den 8 november 2021



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor