

Årsredovisning 2025

Brf Spenaten 1

769632-5021



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spenaten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Spenaten 1	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet gäller oförändrat t o m 2030-01-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 1 290 kvm och 4 lokaler om 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 419 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Bruzelli	Ordförande
Jonathan Wallén Brobäck	Styrelseledamot
Kerstin Hanna Magdalena Persson	Styrelseledamot
Sandra Blomvall	Styrelseledamot
Hugo Svanborg	Suppleant
Katarina Klipic	Suppleant
Malin Jordell	Suppleant

Valberedning

Fredrik Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av armaturer i trapphusen
Ventil på handdukstork i badrummen utbyta i flertalet lägenheter.
Isolerat tillvattenröret samt ställt in ny avfuktare.
- 2024** ● Renovering av lokalen på 381 när tidigare hyresgäst flyttat
Reparation av avloppsrör

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn renoveringsbehov hyresrätter
Utbyte av radiatorventiler i alla lägenheter
- 2028** ● Energideklaration
Utbyte kompressorer i värmepump
OVK besiktning
Kanalsystemrensning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum Ellevio
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetsservice AB
Fiber	Bahnhof
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

15 % avgiftshöjning från februari 2025.

Förändringar i avtal

Omförhandling av hyresavtal för mobilmast på taket med On Tower Sweden AB. Avtalet löper över 20 år från 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 880 088	1 635 984	1 487 474	1 364 445
Resultat efter fin. poster	-196 704	-518 946	-180 030	-2 125 285
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	206 725	98 725	52 006	52 006
Taxeringsvärde	37 451 000	36 240 000	36 240 000	36 240 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 176	1 039	938	841
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,6	76,7	73,7	74,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 045	10 210	10 376	10 576
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 551	8 692	8 833	9 003
Sparande / kvm totalyta, kr	228	1	283	28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	126	119	119	243
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	113	80	81	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	68	55	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	315	267	255	345
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	3,05	1,30	1,09
Räntekänslighet (%)	8,54	9,83	11,06	12,57

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har gått från ett sparandenyckeltal på 1 (år 2024) till 228 (år 2025). Under 2025 valde vi att höja månadsavgiften med 15 %. För att uppnå ett högre nyckeltal, närmare 300, har vi nu valt att höja avgiften med ytterligare 5 %.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	51 460 000	-	-	51 460 000
Upplåtelseavgifter	2 243 240	-	-	2 243 240
Fond, yttre underhåll	98 725	-	108 000	206 725
Balanserat resultat	-4 734 737	-518 946	-108 000	-5 361 683
Årets resultat	-518 946	518 946	-196 704	-196 704
Eget kapital	48 548 282	0	-196 704	48 351 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 361 683
Årets resultat	-196 704
Totalt	-5 558 387
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	112 353
Balanseras i ny räkning	-5 670 740
	-5 558 387

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 880 088	1 635 984
Övriga rörelseintäkter	3	2	2
Summa rörelseintäkter		1 880 090	1 635 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-982 796	-1 074 979
Övriga externa kostnader	8	-117 698	-134 941
Personalkostnader	9	-43 759	-43 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 380	-520 380
Summa rörelsekostnader		-1 664 633	-1 773 961
RÖRELSERESULTAT		215 457	-137 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-412 291	-380 974
Summa finansiella poster		-412 162	-380 971
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-196 704	-518 946
ÅRETS RESULTAT		-196 704	-518 946

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	60 399 432	60 919 812
Summa materiella anläggningstillgångar		60 399 432	60 919 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 399 432	60 919 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 805	63 774
Övriga fordringar	12	398 421	167 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	148 247	134 409
Summa kortfristiga fordringar		584 473	365 480
Kassa och bank			
Kassa och bank		24	0
Summa kassa och bank		24	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		584 497	365 480
SUMMA TILLGÅNGAR		60 983 929	61 285 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 703 240	53 703 240
Fond för yttre underhåll		206 725	98 725
Summa bundet eget kapital		53 909 965	53 801 965
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 361 683	-4 734 737
Årets resultat		-196 704	-518 946
Summa fritt eget kapital		-5 558 387	-5 253 683
SUMMA EGET KAPITAL		48 351 578	48 548 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	3 906 221
Summa långfristiga skulder		0	3 906 221
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 133 971	8 427 750
Leverantörsskulder		63 547	45 062
Skatteskulder		125 530	121 370
Övriga kortfristiga skulder		3 984	2 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	305 319	234 111
Summa kortfristiga skulder		12 632 351	8 830 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 983 929	61 285 292

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	215 457	-137 975
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	520 380	520 380
	735 837	382 405
Erhållen ränta	129	3
Erlagd ränta	-413 182	-376 037
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	322 785	6 371
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	72 984	1 086
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96 233	16 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	492 001	23 925
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	292 001	-176 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	105 530	281 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	397 531	105 530

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spenaten 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,80 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 375 410	1 209 156
Hysesintäkter, bostäder	155 164	147 328
Hysesintäkter, lokaler	242 632	185 701
Hysesintäkter, p-platser	47 208	42 020
Kabel-TV/Bredband	47 592	47 592
Övriga intäkter	12 082	4 187
Summa	1 880 088	1 635 984

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	2
Summa	2	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	65 441	64 879
Besiktning och service	13 969	0
Trädgårdsarbete	260	399
Övrigt	2 425	85 886
Summa	82 094	151 164

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	613	26 702
Bostäder	0	2 236
Lokaler	0	61 837
Tvättstuga	7 867	10 169
Dörrar och lås/porttele	0	28 910
VA	9 329	1 326
Värme	19 488	4 638
Fönster	0	3 411
Summa	37 297	139 228

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	178 950	168 658
Uppvärmning	160 926	113 364
Vatten	107 084	96 624
Sophämtning	31 248	27 606
Summa	478 208	406 252

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 141	37 136
Tomträttsavgälder	216 700	216 700
Bredband	63 126	63 200
Fastighetsskatt	64 230	61 300
Summa	385 197	378 336

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 564
Övriga förvaltningskostnader	34 514	38 889
Juridiska kostnader	3 571	19 908
Revisionsarvoden	29 625	28 750
Ekonomisk förvaltning	48 050	45 831
Konsultkostnader	1 938	0
Summa	117 698	134 941

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 667	31 669
Sociala avgifter	9 949	9 947
Övriga personalkostnader	2 143	2 044
Summa	43 759	43 660

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	410 501	379 174
Övriga räntekostnader	1 790	1 800
Summa	412 291	380 974

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 047 784	65 047 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 047 784	65 047 784
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 127 972	-3 607 592
Årets avskrivning	-520 380	-520 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 648 352	-4 127 972
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 399 432	60 919 812
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 972 000	24 146 000
Taxeringsvärde mark	11 479 000	12 094 000
Summa	37 451 000	36 240 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	914	61 767
Nabo Klientmedelskonto	397 401	105 527
Borgo	106	3
Summa	398 421	167 297

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 485	12 929
Försäkringspremier	39 879	37 516
Tomträtt	54 175	54 175
Bredband	8 215	8 241
Förvaltning	23 493	21 548
Summa	148 247	134 409

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	3,08 %	3 906 221	3 906 221
SEB	2025-12-28	2,55 %	1 850 000	2 050 000
SEB	2025-12-28	3,68 %	5 904 000	5 904 000
SEB	2026-04-28	2,54 %	473 750	473 750
Summa			12 133 971	12 333 971
Varav kortfristig del			12 133 971	8 427 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 133 971 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 468	4 601
El	22 107	23 900
Uppvärmning	16 967	11 685
Vatten	17 894	16 118
Löner	28 336	16 669
Sociala avgifter	8 903	5 237
Utgiftsräntor	4 046	4 937
Förutbetalda avgifter/hyror	201 598	150 964
Summa	305 319	234 111

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 5% som träder i kraft 1 februari 2026. För att uppnå sparande om 300 kr/kvm.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Stockholm

Caroline Bruzelli
Ordförande

Jonathan Wallén Brobäck
Styrelseledamot

Kerstin Hanna Magdalena Persson
Styrelseledamot

Sandra Blomvall
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Karl Ekman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 07:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 08:23

DOCUMENT ID:

BJN-iEvTWx

ENVELOPE ID:

Sk7biND6-e-BJN-iEvTWx

DOCUMENT NAME:

Brf Spenaten 1, 769632-5021 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

f64505ac141162853c7c65abc6b5603d5c57c802c0abacd0c00df02c2123c703ce1ee3af1c6df360486924ce71df29003e3cd187a260ff4463f96965dea5364d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA BLOMVALL sandrablomwall@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:29 23.04.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.249
2. Caroline Bruzelli bruzellicaroline@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:32 23.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.76
3. Kerstin Hanna Magdalena Persson hanna97persson@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:31 23.04.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.118.243
4. Jonathan Wallén Brobäck jonathanbroback@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 16:02 24.04.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.124.4
5. KARL JOHAN EKMAN karl.ekman@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 07:41 30.04.2026 07:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spenaten 1
Org.nr 769632-5021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spenaten 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spenaten 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 iverkliga 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spenaten 1 för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-05-27 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 07:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 08:23

DOCUMENT ID:

HJ4biNwpZe

ENVELOPE ID:

HJemWs4v6Zg-HJ4biNwpZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Spenaten 1
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

710ee1176dfd9b4f2eb848f7a85341edc31c8c9dbe65bb
d40a3743801a01581691328dfef7ebc4745ce449a5499
f11b9f65d63b32a1bfb0fe5a78cfda85a4ed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHAN EKMAN	Signed	30.04.2026 07:41	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	30.04.2026 07:36	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed