

# Årsredovisning 2023

## Brf Spårö 1

769624-0246



Simpleko

11

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Spårö 1

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

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17.</b>



## 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 2011-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-19 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Spårö 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Forshagagatan 7-19. Fastighetens byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Föreningen har 5 hyreslägenheter om 350 kvm och 44 bostadsrätter om 3 157 kvm. I föreningen finns 63 parkeringsplatser varav 28 i garage och 35 öppna platser. Ett garage nyttjas som grovsoprum.

#### Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

39 st 3 rum och kök

14

Styrelsens sammansättning

Christer Karlsson	Ordförande
Irina Möllerström	Kassör
Benjamin Amling	Styrelseledamot
Hans Roland Nilsson	Styrelseledamot
Georgia Bassetti Drakou	Styrelseledamot
Josué Isaac Motta Vasquez	Styrelseledamot
Urban Fredriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Benny Tjevling  
Magnus Nordstrand

Firmateckning

Föreningens firma har tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Radonmätning  
Ventilation - kontroll och rensning
- 2022** ● Ny portbelysning Fas 2  
Installation av grillplats på gården  
Radonmätning  
Ventilation - kontroll och rensning  
Justering av värmesystem  
Upprusning på gården Fas 1  
Trappbelysning  
Relining - avslutning 2022
- 2021** ● Montering nedstörtningsluckor rökevakuering  
Ny portbelysning Fas 1
- 2020-2021** ● Asfaltering Fas 1 & Fas 2
- 2020** ● Nya dörren från parkering samd nya branddörren  
Utrymningslucka källare FHG 19

- 2019 - 2020 • Fönsterbyte
- 2018 • Brandskyddsarbete/Rondering  
Nytt porttelefonsystem
- 2017 • Toalett i källaren

#### Planerade underhåll

- 2024-2025 • Upprusning på gården - Fas 2

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning	Habitek Förvaltning AB
Brandskydd samt tvättstugan	Driftia Förvaltning AB
Yttre skötsel	Hus & villatrådgårdar
Låssystem	Baxec
Parkeringsvakt	Aimo Park
Trappstädning	Natura Städservice I Stockholm AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst. Resultatet för år 2023 är bättre än resultatet för år 2022. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader. 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 positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna under 2023 höjdes med 10% från och med 1 januari 2023.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

ny

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 304 877	3 005 520	3 062 430	3 065 441
Resultat efter fin. poster	105 035	-1 246 320	-1 084 862	-1 286 394
Soliditet (%)	72	72	68	68
Yttre fond	207 063	136 703	842 550	672 654
Taxeringsvärde	69 021 000	69 021 000	56 632 000	56 632 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	682	693	678
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,7	71,5	67,9	68,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 901	4 936	5 990	6 014
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 904	3 932	4 651	4 669
Sparande per kvm totalyta, kr	193	105	188	71
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	21	20
Värme kostnad per kvm totalyta, kr	114	109	121	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	34	35	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	162	177	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,06	2,79	2,19	2,33
Räntekänslighet (%)	6,44	7,24	8,65	8,87

**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.

4

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	39 936 107	-	-	39 936 107
Upplåtelseavgifter	14 092 926	-	-	14 092 926
Fond, yttre underhåll	136 703	-	70 360	207 063
Balanserat resultat	-10 349 340	-1 246 320	-70 360	-11 666 020
Årets resultat	-1 246 320	1 246 320	105 035	105 035
<b>Eget kapital</b>	<b>42 570 076</b>	<b>0</b>	<b>105 035</b>	<b>42 675 111</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 666 020
Årets resultat	105 035
<b>Totalt</b>	<b>-11 560 985</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	207 063
Balanseras i ny räkning	-11 768 048
	<b>-11 560 985</b>

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

U



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 303 374	3 005 520
Övriga rörelseintäkter	3	1 503	4 712
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 304 877</b>	<b>3 010 232</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 777 573	-2 787 658
Övriga externa kostnader	8	-199 959	-258 227
Personalkostnader	9	-101 789	-101 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-680 808	-658 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 760 129</b>	<b>-3 806 438</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>544 748</b>	<b>-796 206</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		191 996	24 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-631 709	-474 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-439 713</b>	<b>-450 114</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>105 035</b>	<b>-1 246 320</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>105 035</b>	<b>-1 246 320</b>

M

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	51 737 034	52 324 926
Markanläggningar	12	101 113	111 217
Maskiner och inventarier	13	458 149	540 961
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 296 296</b>	<b>52 977 104</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 296 296</b>	<b>52 977 104</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		36 354	8 971
Övriga fordringar	14	101 652	96 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	270 009	124 983
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>408 015</b>	<b>230 930</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 269 099	5 758 767
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 269 099</b>	<b>5 758 767</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 677 114</b>	<b>5 989 697</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 973 410</b>	<b>58 966 801</b>

4

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 029 033	54 029 033
Fond för yttre underhåll		207 063	136 703
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 236 096</b>	<b>54 165 736</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 666 020	-10 349 340
Årets resultat		105 035	-1 246 320
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 560 985</b>	<b>-11 595 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 675 111</b>	<b>42 570 076</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 566 416	7 650 416
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 566 416</b>	<b>7 650 416</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 905 525	7 934 000
Leverantörsskulder		157 707	200 583
Skatteskulder		192 712	186 452
Övriga kortfristiga skulder		11 464	11 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	464 475	413 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 731 883</b>	<b>8 746 309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 973 410</b>	<b>58 966 801</b>

4

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>544 748</b>	<b>-796 206</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	680 808	658 764
	<b>1 225 556</b>	<b>-137 442</b>
Erhållen ränta	56 112	24 160
Erlagd ränta	-621 839	-470 084
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>659 829</b>	<b>-583 366</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 201	-16 117
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 179	30 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>622 807</b>	<b>-569 136</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	2 620 000
Amortering av lån	-112 475	-2 845 998
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-112 475</b>	<b>-225 998</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>510 332</b>	<b>-795 134</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 758 767</b>	<b>6 553 901</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 269 099</b>	<b>5 758 767</b>

14

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

W

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 404 220	2 153 658
Hysesintäkter, bostäder	437 927	426 383
Hysesintäkter garage och p-plats	430 150	391 780
Hysesintäkter förråd	16 188	16 188
Övriga intäkter	14 889	17 511
<b>Summa</b>	<b>3 303 374</b>	<b>3 005 520</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	1 503	4 712
<b>Summa</b>	<b>1 503</b>	<b>4 712</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	112 455	94 262
Städning	88 600	85 929
Besiktning och service	35 929	49 552
Trädgårdsarbete	148 980	143 851
Snöskottning	76 125	99 387
<b>Summa</b>	<b>462 089</b>	<b>472 981</b>

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	181 148	230 738
Försäkringsskador	4 089	4 748
Planerat underhåll	0	1 001 894
<b>Summa</b>	<b>185 237</b>	<b>1 237 380</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	82 764	75 299
Uppvärmning	451 392	431 784
Vatten	164 479	133 586
Sophämtning	43 361	48 579
<b>Summa</b>	<b>741 996</b>	<b>689 248</b>

W

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 252	61 017
Tomträttsavgälder	184 700	184 700
Kabel-TV	16 102	14 609
Bredband	29 126	33 082
Fastighetsskatt	98 071	94 641
<b>Summa</b>	<b>388 251</b>	<b>388 049</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	18 240	99 195
Förbrukningsmaterial	7 077	15 074
Juridiska kostnader	23 589	0
Revisionsarvoden	30 000	29 344
Ekonomisk förvaltning	102 418	98 247
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	13 989	8 213
Konsultkostnader	0	4 500
Bankkostnader	4 647	3 655
<b>Summa</b>	<b>199 959</b>	<b>258 227</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	85 000	85 000
Sociala avgifter	16 789	16 788
<b>Summa</b>	<b>101 789</b>	<b>101 788</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	630 663	473 781
Övriga räntekostnader	1 046	493
<b>Summa</b>	<b>631 709</b>	<b>474 274</b>

4

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 441 904	57 441 904
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 441 904</b>	<b>57 441 904</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 116 978	-4 551 130
Årets avskrivning	-587 892	-565 848
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 704 870</b>	<b>-5 116 978</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 737 034</b>	<b>52 324 926</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 533 000	40 533 000
Taxeringsvärde mark	28 488 000	28 488 000
<b>Summa</b>	<b>69 021 000</b>	<b>69 021 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	202 188	202 188
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>202 188</b>	<b>202 188</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-90 971	-80 867
Årets avskrivning	-10 104	-10 104
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-101 075</b>	<b>-90 971</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>101 113</b>	<b>111 217</b>

04



NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 127 982	1 127 982
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 127 982</b>	<b>1 127 982</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-587 021	-504 209
Avskrivningar	-82 812	-82 812
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-669 833</b>	<b>-587 021</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>458 149</b>	<b>540 961</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	96 508	93 430
Övriga fordringar	5 144	3 546
<b>Summa</b>	<b>101 652</b>	<b>96 976</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 581	15 094
Fastighetsskötsel	24 754	14 949
Försäkringspremier	15 379	14 100
Kabel-TV	4 286	4 014
Tomträtt	46 175	46 175
Bredband	5 459	6 224
Förvaltning	25 375	24 427
<b>Summa</b>	<b>270 009</b>	<b>124 983</b>

4

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB 23 44950 1	2025-07-09	3,46 %	4 713 416	4 755 416
SBAB 23 44954 4	2024-12-09	5,16 %	7 821 525	7 850 000
SBAB 32 73520 7	2027-07-09	3,47 %	2 937 000	2 979 000
<b>Summa</b>			<b>15 471 941</b>	<b>15 584 416</b>
Varav kortfristig del			7 905 525	7 934 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 877 510 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 021	9 652
Städning	0	6 150
El	7 632	6 935
Uppvärmning	65 701	61 686
Utgiftsräntor	47 223	37 353
Vatten	41 169	35 692
Förutbetalda avgifter/hyror	272 729	256 185
<b>Summa</b>	<b>464 475</b>	<b>413 653</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 400 000	31 400 000

4

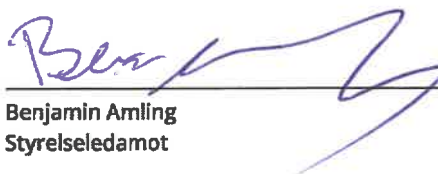
## Underskrifter

Fanta 2024-05-08

Ort och datum



Christer Karlsson  
Ordförande



Benjamin Arling  
Styrelseledamot



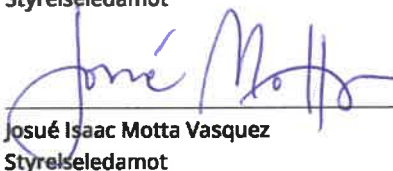
Georgia Bassetti Drakou  
Styrelseledamot



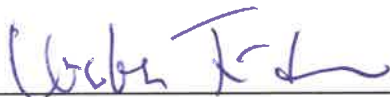
Hans Roland Nilsson  
Styrelseledamot



Irina Möllerström  
Styrelseledamot



Josué Isaac Motta Vasquez  
Styrelseledamot



Urban Fredriksson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13



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 2023.

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 2023 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:

4

- 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 2023 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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.





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

13/5-24.

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far