

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING

725000-3626

Räkenskapsåret

2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Per-Erik Jonsson	ordförande
Lennart Johansson	
Viktoria Karlsson	sekreterare tom 2025-06-30
Håkan Stavhag	
Hans Gomander	
Victor Åberg	

Suppleanter

Stefan Szin
Victor Tengqvist
Lena Schörling

I tur att avgå

Ordinarie ledamöter	Lennart Johansson Victor Åberg
---------------------	-----------------------------------

Suppleanter	Stefan Szin Victor Tengqvist Lena Schörling
-------------	---

Ordinarie revisor

Aukt revisor Christian Kromnér

Av föreningen vald revisor

Vakant

Valberedningen

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret hållt 8
protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Ekonomiplan Norrköping AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning och fastighetsskötseln har
utförts av Tesåb AB tom 2024-12-31. Under våren 2025 har en fastighetsskötare anställts på en
halvtidstjänst.

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 140 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.
Under verksamhetsåret har 10 överlåtelser skett.

UNDERHÅLL

Föreningen har under verksamhetsåret inte utfört något planerat underhåll, man har använt 451 tkr till löpande underhåll, 171 tkr av dessa avser hissar, 87 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.

STYRELSEN HAR ORDET

Vad som gjorts

Under året har fastigheternas portar försetts med ett elektroniskt porttelefonsystem.

På samtliga fastigheters tak harnockpannorna försetts mednockband för att förhindra vatteninträngning

Framtid

Under innevarande år kommer vi att uppföra ett miljöhus för att uppfylla myndigheternas krav på avfallshantering.

Vi kommer även att genomföra anläggning av p-platser med elstolpar på gräsytan utmed E22:an.

Årets resultat

Årets vinst är 831 240:47 kr. Resultatförbättringen beror till stor del på att vi klarat oss från större vattenskador samt att styrelsen vidtagit kostnadsbesparande åtgärder

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	4 884	4 884	4 884	4 884
Resultat efter finansiella poster	830	43	-1 251	806
Soliditet (%)	36,0	33,1	31,3	34,0
Årsavgift per upplåten bostadsrätt (kr/kvm)	713	713	713	713
Energikostnad (kr/kvm)	183	183	163	145
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 597	2 722	2 847	2 972
Skuldsättning per upplåten bostadsrätt (kr/kvm)	2 650	2 778	2 905	3 033
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	95	91	94	98
Sparande per kvm (kr/kvm)	207	208	44	198
Räntekänslighet	4	4	4	4

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	118 750	2 203 726	7 798 121	43 169	10 163 766
Disp.av föreg.års resultat			43 169	-43 169	0
Överfört till underhållsfond			750 000		750 000
Ianspråkt. av underhållsfond			-750 000		-750 000
Årets resultat				830 241	830 241
Belopp vid årets utgång	118 750	2 203 726	7 841 290	830 241	10 994 007

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 841 290
Ianspråktagen underhållsfond	750 000
Överfört till underhållsfond	-750 000
årets vinst	830 241
	8 671 531
disponeras så att	
Överföres till underhållsfond	750 000
i ny räkning överföres	7 921 531
	8 671 531

Styrelsen föreslår att avsättning till framtida underhåll sker med 750 000kr. Reserverade medel för framtida underhåll uppgår därmed till 2 903 726 kr. Balanserade medel vid verksamhetsårets slut är 7 841 290kr.

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror	1	4 883 508	4 883 509
Övriga förvaltningsintäkter	2	264 300	482 676
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 147 808	5 366 185
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	3	-418 590	-1 659 130
Fastighetsskatt	4	-216 588	-204 660
Driftkostnader	5	-2 540 442	-2 374 662
Personalkostnader	6	-225 902	-228 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-587 949	-553 216
Summa rörelsekostnader		-3 989 471	-5 020 244
Rörelseresultat		1 158 337	345 941
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	42 345	81 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 441	-384 750
Summa finansiella poster		-328 096	-302 772
Resultat efter finansiella poster		830 241	43 169
Resultat före skatt		830 241	43 169
Årets resultat		830 241	43 169

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	26 497 452	26 985 960
Inventarier, verktyg och installationer	10	412 784	174 663
Summa materiella anläggningstillgångar		26 910 236	27 160 623

Summa anläggningstillgångar		26 910 236	27 160 623
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		886 451	859 054
Övriga fordringar		70 702	70 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	105 565	372 806
Summa kortfristiga fordringar		1 062 718	1 302 622

Kassa och bank

Kassa och bank	12	2 538 593	2 248 965
Summa kassa och bank		2 538 593	2 248 965
Summa omsättningstillgångar		3 601 311	3 551 587

SUMMA TILLGÅNGAR		30 511 547	30 712 210
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 750	118 750
Underhållsfond	13	2 203 726	2 203 726
Summa bundet eget kapital		2 322 476	2 322 476
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 841 289	7 798 121
Överfört till underhållsfond	13	750 000	750 000
Ianspråktagande av underhållsfond	13	-750 000	-750 000
Årets resultat		830 241	43 169
Summa fritt eget kapital		8 671 531	7 841 289
Summa eget kapital		10 994 006	10 163 765
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	16 927 161	17 782 437
Summa långfristiga skulder		16 927 161	17 782 437
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	14	855 276	855 276
Leverantörsskulder		182 427	229 065
Skatteskulder		24 418	19 046
Övriga skulder		141 020	39 212
Förskottsbetalda avgifter och hyror		1 228 197	1 228 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	159 042	395 212
Summa kortfristiga skulder		2 590 380	2 766 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 511 547	30 712 210

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

830 241

43 169

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

587 949

553 216

Betald skatt

25 072

4 979

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 443 262

601 364

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-27 397

-21 110

Förändring av kortfristiga fordringar

267 241

-58 839

Förändring av leverantörsskulder

-46 638

-429 877

Förändring av kortfristiga skulder

-154 002

-434 326

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 482 466

-342 788

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-337 562

-70 622

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-337 562

-70 622

Finansieringsverksamheten

Förändring lån

-855 276

-855 276

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-855 276

-855 276

Årets kassaflöde

289 628

-1 268 686

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 248 965

3 517 651

Likvida medel vid årets slut

2 538 593

2 248 965

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
Installationer	10år
Inventarier	5år

Not 1 Årsavgifter, hyror

I månadsavgiften ingår värme och vatten

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter, hyror		
Årsavgifter bostäder	4 796 076	4 796 076
Årsavgift lokal, ej momsp	87 432	87 432
	4 883 508	4 883 508

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Kabel-tv avgifter	29 280	29 280
Pantsättnings-,överlåtelse- och upplåtelseavgifter	20 893	23 034
Övriga rörelseintäkter	162	14 745
Försäkringsersättningar	213 965	415 617
	264 300	482 676

Not 3 Underhållskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Reparationer/underhåll bostäder	41 808	36 676
Allmänna utrymmen,lokaler	87 675	12 290
Hissar löpande underhåll	171 786	251 535
Planerat underhåll utvändigt	0	800 471
Reparationer huskropp utv	101 240	288 392
Reparationer elinstallation	20 360	25 743
Reparationer försäkringsärenden	22 728	244 023
Besiktningkostnader	6 296	0
	451 893	1 659 130

Not 4 Fastighetsskatt

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskatt	216 588	204 660
	216 588	204 660

Not 5 Driftkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsförvaltning	216 354	303 739
Redovisningstjänster	222 254	182 350
Ersättningar till revisor	23 125	22 500
Vinterkostnader	54 000	7 637
Bevakningskostnader	35 715	40 644
Elavgifter	210 323	185 931
Fjärrvärme	1 043 322	1 070 476
Vatten & Avloppsavgifter	332 965	249 606
Sophämtning	112 022	132 138
Företagsförsäkringar	113 909	108 174
Förbrukningsinventarier/övriga kostnader	38 111	60 051
Programvaror	3 336	2 897
Självrisker vid skada	47 000	0
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	8 520	8 520
Trappstäd	73 500	0
Telefoni läsare	1 812	0
Lokalhyra	1 000	0
Arbetskläder och skyddsmaterial	3 174	0
	2 540 442	2 374 663

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	127 075	104 173
Övriga Arvoden/ersättningar	57 149	78 178
	184 224	182 351
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	33 830	42 104
Övriga kostnader	7 848	4 121
	41 678	46 225
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	225 902	228 576

Not 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Avskrivningar på byggnader	488 508	488 508
Avskrivningar på inventarier och verktyg	74 124	64 708
Avskrivningar på installationer	25 317	0
	587 949	553 216

Not 8 Ränteutgifter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ränteutgifter placerade medel	42 344	81 906
Skattefria ränteutgifter	1	72
	42 345	81 978

Not 9 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	36 777 000	36 777 000
Ingående anskaffningsvärden mark	3 013 000	3 013 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
Ingående avskrivningar	-12 804 040	-12 315 532
Årets avskrivningar	-488 508	-488 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 292 548	-12 804 040
Utgående redovisat värde	26 497 452	26 985 960
Taxeringsvärden byggnader	99 462 000	78 430 000
Taxeringsvärden mark	43 164 000	41 150 000
	142 626 000	119 580 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	370 621	300 000
Inköp	337 562	70 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	708 183	370 621
Ingående avskrivningar	-195 958	-131 250
Årets avskrivningar	-99 441	-64 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 399	-195 958
Utgående redovisat värde	412 784	174 663

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
IF Skadeförsäkring AB	38 641	36 628
Upplupna ränteintäkter	15 674	32 923
Kone	51 250	47 232
Försäkringsersättning	0	256 023
	105 565	372 806

Not 12 Kassa Bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handelsbanken	846 282	610 732
SBAB	1 692 311	1 638 233
	2 538 593	2 248 965

Not 13 Underhållsfond

	2025-06-30	2024-06-30
Belopp vid årets ingång	2 203 726	2 203 726
Årets reservering enligt budget	750 000	750 000
Årets ianspråkande av reserverade medel	-750 000	-750 000
Belopp vid årets utgång	2 203 726	2 203 726

Not 14 Fastighetslån

			2025-06-30	2024-06-30
Namn	Räntesats	Omförhandlas		
Stadshypotek 97309	1,08%	2025-12-01	5 690 938	6 146 214
Stadshypotek 107781	1,32%	2026-03-01	5 540 740	5 740 740
Stadshypotek 178920	3,48%	2027-09-01	6 550 759	6 750 759
			17 782 437	18 637 713
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen			14 361 333	15 216 609

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	37 439	38 862
Styrelsearvoden fasta	0	78 845
Styrelsearvoden rörliga	0	91 106
Revisionsarvode	23 000	23 000
Sociala avgifter	0	38 208
Fjärrvärme	47 309	46 276
Elavgifter	14 446	14 404
Redovisningskostnader	16 720	33 411
Advokat- och rättegångskostnader	0	31 100
Reparation vattenskada	20 128	0
	159 042	395 212

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	42 570 000	42 570 000
	42 570 000	42 570 000

Slutord

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

Årsredovisningen beslutades

Norrköping

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per Erik Jonsson
Ordförande

Håkan Stavhag

Hans Gomander

Lennart Johansson

Victor Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-10-07 14:22:17 UTC+00:00

Styrelseordförande

Per Erik Jonsson



SE BankID - 5a4e3b7a-9be1-4d7f-9b65-4ba8d07535ce

2025-10-07 17:12:02 UTC+00:00

Styrelseledamot

VICTOR ÅBERG



SE BankID - aa9b0597-fb31-4daf-9808-dd40507b8b5f

2025-10-08 11:33:57 UTC+00:00

Styrelseledamot

JAN HÅKAN STAVHAG



SE BankID - c64fbb0b-5fb9-4904-ab18-83a3c9e0d75e

2025-10-10 06:08:31 UTC+00:00

Styrelseledamot

HANS GOMANDER



SE BankID - 74dd4caf-98e6-454f-9260-c9a35b40fae1

2025-10-14 14:59:55 UTC+00:00

Styrelseledamot

LENNART JOHANSSON



SE BankID - d3e4acb2-2c07-4997-8988-deb0d5693d3c

2025-10-14 15:05:44 UTC+00:00

Revisor

Christian Robert Kromnér



SE BankID - 0526d1df-f0aa-4127-9a52-4aefce7a37de



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING

Org.nr 725000-3626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 för föreningen.

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 de 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. De 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. Risken 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPADEN I NORRKÖPING för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 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.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-10-14 15:04:59 UTC+00:00

Christian Robert Kromnér



SE BankID - 8a55ef34-6177-42b6-abd7-74d537225c8d