



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spillkråkan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
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. 17

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 2007-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spillkråkan 3	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Säkra AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 26 bostadsrätter om totalt 1 516 kvm och 2 lokaler om 51 kvm. Byggnadernas totalyta är 1557 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Forsberg	Ordförande
Anna Sofia Kuhlefeldt	Styrelseledamot
Martin Ulf Gustav Kenney	Styrelseledamot
Sara Hagve	Styrelseledamot
Sylvester Hannes Grönlund	Styrelseledamot
Therese Lindqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Christina Wendler

Firmateckning

Firman tecknas av två personer i styrelsen

Revisorer

Anneli Richardson Revisor RSM

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2018 ● Installation belysning utomhus nattetid fastigheten - Uppdatering skalskydd

2019 ● Slipning av lägenheternas ytterdörrar

2021 ● Radonmätning
OVK

Planerade underhåll

2025 ● Tätning fönster
Målning balkongskärmar

Avtal med leverantörer

Bredbandsleverantör	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Vattenfall
Elnätsdistribution	Ellevio
Fastighetsförvaltning teknisk	Myrängen Fastighet & Service AB
Fibernät	STOKAB
Försäkring	IF
Gasdistribution	Stockholm Gas
Hushållssopor	Stockholm Stad AB
Städning	Leif Nikkinen EF
Tvätt samt byte entrémattor hus 11 och 13	Carpeting AB
Yttre skötsel sommar och vinter	Myrängen Fastighet & Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	1 417 383	1 325 003	1 280 459
Resultat efter fin. poster	-100 644	-89 187	-495 397	-114 491
Soliditet (%)	80	80	80	83
Yttre fond	610 612	466 195	339 396	194 979
Taxeringsvärde	48 139 000	48 139 000	48 139 000	31 484 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	754	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,7	70,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 964	4 981	5 023	4 131
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 253	4 268	4 271	3 513
Sparande per kvm totalyta, kr	166	156	-94	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	217	63	55	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	183	247	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	34	38	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	280	340	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	2,49	1,10	-
Räntekänslighet (%)	6,25	6,61	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	24 483 402	-	-	24 483 402
Upplåtelseavgifter	8 253 205	-	-	8 253 205
Fond, yttre underhåll	466 195	-	144 417	610 612
Balanserat resultat	-4 470 008	-89 187	-144 417	-4 703 612
Årets resultat	-89 187	89 187	-100 644	-100 644
Eget kapital	28 643 607	0	-100 644	28 542 963

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 559 195
Årets resultat	-100 644
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 418
Totalt	-4 808 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	20 553
Balanseras i ny räkning	-4 783 703

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 497 481	1 417 383
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 038
Summa rörelseintäkter		1 497 481	1 420 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-799 691	-820 131
Övriga externa kostnader	8	-194 134	-170 191
Personalkostnader	9	-58 111	-35 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 224	-331 392
Summa rörelsekostnader		-1 411 160	-1 357 244
RÖRELSERESULTAT		86 321	63 177
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 434	13 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-198 398	-165 532
Summa finansiella poster		-186 964	-152 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-100 644	-89 187
ÅRETS RESULTAT		-100 644	-89 187

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	34 581 753	33 032 476
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt		0	1 642 251
Summa materiella anläggningstillgångar		34 581 753	34 674 727
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 581 753	34 674 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 974	-1 000
Övriga fordringar	13	866 829	985 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	92 164	34 560
Summa kortfristiga fordringar		977 967	1 019 039
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 147
Summa kassa och bank		0	2 147
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		977 967	1 021 186
SUMMA TILLGÅNGAR		35 559 719	35 695 913

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 736 607	32 736 607
Fond för yttre underhåll		610 612	466 195
Summa bundet eget kapital		33 347 219	33 202 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 703 612	-4 470 008
Årets resultat		-100 644	-89 187
Summa fritt eget kapital		-4 804 256	-4 559 195
SUMMA EGET KAPITAL		28 542 963	28 643 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 887 500	2 729 500
Summa långfristiga skulder		3 887 500	2 729 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 735 000	3 915 000
Leverantörsskulder		31 290	38 629
Skatteskulder		104 131	100 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	258 835	268 265
Summa kortfristiga skulder		3 129 256	4 322 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 559 719	35 695 913

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	86 321	63 177
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	359 224	331 392
	445 545	394 569
Erhållen ränta	11 434	13 168
Erlagd ränta	-208 515	-147 269
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 464	260 468
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 328	-8 768
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 433	-10 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 703	240 852
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-266 250	-982 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 250	-982 251
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-22 000	-5 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-22 000	-5 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-123 548	-746 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	896 534	1 643 433
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	772 987	896 534

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spillkråkan 3 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	1 - 2,5 %
---------	-----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 055 882	1 005 518
Hysesintäkter bostäder	220 680	213 464
Hysesintäkter lokaler	93 150	89 502
Hysesintäkter p-plats	38 300	25 200
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Tvättstugeavgifter	34 560	34 560
Dröjsmålsränta	0	108
Pantsättningsavgift	8 022	2 100
Överlåtelseavgift	8 238	3 834
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	0	2 190
Vidarefakturerade kostnader	34 560	37 307
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 497 481	1 417 383

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	3 038
Summa	0	3 038

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	10 388	1 523
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 023	8 211
Fastighetsskötsel gård enl avtal	32 356	29 874
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 548	12 807
Larm och bevakning	0	985
Städning enligt avtal	48 120	45 666
Brandskydd	5 611	0
Gårdkostnader	616	4 690
Snöröjning/sandning	39 054	38 533
Serviceavtal	6 912	5 287
Mattvätt/Hyrmattor	1 573	3 608
Summa	154 198	151 182

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	0	985
Bostadsrättslägenheter	1 063	0
Tvättstuga	0	10 080
Sophantering/återvinning	5 490	0
Dörrar och lås/porttele	21 293	8 931
Värmeanläggning/undercentral	0	2 488
Elinstallationer	0	14 563
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	12 876
Tak	0	10 625
Skador/klotter/skadegörelse	1 754	0
Summa	29 600	60 547

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	338 418	97 863
Uppvärmning	0	285 618
Vatten	72 021	52 472
Sophämtning/renhållning	32 525	29 822
Summa	442 964	465 775

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 571	43 977
Kabel-TV	23 541	9 187
Bredband	50 157	37 992
Fastighetsskatt	52 660	51 471
Summa	172 929	142 627

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 214	1 645
Tele- och datakommunikation	13 659	12 876
Revisionsarvoden extern revisor	46 813	38 875
Styrelseomkostnader	1 149	0
Fritids och trivselkostnader	310	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	85 637	82 194
Överlåtelsekostnad	6 018	7 352
Pantsättningskostnad	12 040	1 576
Administration	10 865	17 793
Konsultkostnader	14 942	7 880
Summa	194 134	170 191

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 875	27 381
Arbetsgivaravgifter	14 236	8 148
Summa	58 111	35 529

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	198 305	165 491
Dröjsmålsränta	93	41
Summa	198 398	165 532

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 193 590	37 193 590
Årets inköp	1 908 501	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 102 091	37 193 590
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 161 114	-3 829 722
Årets avskrivning	-359 224	-331 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 520 338	-4 161 114
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 581 753	33 032 476
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 810 329</i>	<i>13 810 329</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 017 000	18 017 000
Taxeringsvärde mark	30 122 000	30 122 000
Summa	48 139 000	48 139 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 991	57 991
Utgående anskaffningsvärde	57 991	57 991
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 991	-57 991
Utgående avskrivning	-57 991	-57 991
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	93 842	91 092
Transaktionskonto	128 429	156 543
Borgo räntekonto	644 557	737 844
Summa	866 829	985 479

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 099	0
Förutbet kabel-TV	7 885	0
Förutbet bredband	3 060	0
Upplupna intäkter	69 120	34 560
Summa	92 164	34 560

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-05-17	4,73 %	0	2 735 000
Nordea	2025-05-21	1,05 %	2 735 000	2 735 000
Nordea	2024-07-26	4,69 %	0	1 174 500
Nordea	2026-05-18	3,30 %	3 887 500	0
Summa			6 622 500	6 644 500
Varav kortfristig del			2 735 000	3 915 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 622 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	3 824	0
Uppl kostn el	7 712	26 120
Uppl kostnad Värme	32 454	32 454
Uppl kostn räntor	18 429	28 546
Uppl kostn vatten	15 171	12 163
Uppl kostnad Sophämtning	5 887	0
Uppl kostnad arvoden	32 703	31 803
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 275	9 541
Förutbet hyror/avgifter	132 380	127 638
Summa	258 835	268 265

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Sofia Kuhlefeldt
Styrelseledamot

Erik Forsberg
Ordförande

Martin Ulf Gustav Kenney
Styrelseledamot

Sara Hagve
Styrelseledamot

Sylvester Hannes Grönlund
Styrelseledamot

Therese Lindqvist
Styrelseledamot

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

RSM
Anneli Richardson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 11:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 14:59

DOCUMENT ID:

r1xpHssO-II

ENVELOPE ID:

SJhroidWxl-r1xpHssO-II

DOCUMENT NAME:

Brf Spillkråkan 3, 769617-7224 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

e99ab1853be21e124e10a41fb90ab6f01093d4c7cb1e94
949b97e40a4ee155e33d46ae78b14aad62ed8fbeb2307d
ed3141abc91e5b57bc9c3baac562adfe7b1a

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. Anna Sofia Kuhlefeld annaqhlf@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:21 19.05.2025 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.66.162
2. Martin Ulf Gustav Kenney brfspillkrakan@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 09:25 20.05.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.240.74
3. THERESE LINDQVIST lindkvist.t@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 09:27 19.05.2025 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.184.30
4. ERIK GUSTAF FORSBERG eriik.forsberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:33 20.05.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.184.6
5. Sylvester Hannes Grönlund sylvester.gronlund@hotmail.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 20:14 21.05.2025 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.184.21
6. SARA CHRISTINA HAGVE sarahagve@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 09:38 22.05.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 92.19.98.177
7. ANNELI RICHARDSON anneli.richardson@rsm.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:04 22.05.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.253.230

* 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 Brf Spillkråkan 3

Org.nr 769617-7224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spillkråkan 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spillkråkan 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signering

RSM Stockholm AB

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 11:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 14:59

DOCUMENT ID:

HyM6rjiuWex

ENVELOPE ID:

Hk6Hsjuzgx-HyM6rjiuWex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Spillkråkan 3.pdf

3 pages

SHA-512:

d4d158229dc337d268d417cd1ff38ebad99466a3440467

7f961db0f33da5a8bd720794121faf25bfe7479fd521480

5c3a9c2796d27ae345e105e51c3fc0c7fde

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI RICHARDSON	Signed	23.05.2025 11:03	eID	Swedish BankID
anneli.richardson@rsm.se	Authenticated	22.05.2025 09:44	Low	IP: 193.15.253.230

* 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