

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Spira i Helsingborg**

769639-6691

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spira i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Föreningens byggnad utgörs av ett flerbostadshus om 16 våningar innehållande totalt 72 bostadsrättslägenheter samt en lokal för affärsverksamhet, belägen på fastigheten Helsingborg Hemvärnsmannen 1.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Lokalen, om 628 kvm, är uthyrd genom ett tioårigt hyresavtal med Helsingborgs stad, Kulturförvaltningen.

Föreningen har ingått parkeringsköpsavtal med Helsingborgshem avseende rätt att hyra 40 parkeringsplatser.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Valda t.o.m årsstämman
Christer Andersson	Ordförande	2027-06-30
Kenneth Andersson	Ledamot	2027-06-30
Stefan Andersson	Ledamot	2027-06-30

#### Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och har hållit sex protokollförda styrelsemöten samt en ordinarie föreningsstämma.

Föreningens firma har tecknats av styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening.

Ersättning till styrelsen har inte utgått.

Föreningen anlitar Fastighets AB 3Hus för teknisk och ekonomisk förvaltning.

#### Revisorer

#### Ordinarie revisorer

Namn	Vald t.o.m årsstämman
Anna Norlin Knutsson	2026-06-30

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen är fortsatt klassificerad som oäkta bostadsföretag av Skatteverket. Klassificeringen är kopplad till nuvarande ägarstruktur och bedöms vara av övergående karaktär.

Projektägaren, Lerberget Invest AB, har beslutat att erbjuda samtliga bostadsrättshavare som är privatpersoner en kompensation motsvarande den bedömda skatteeffekt som uppkommer till följd av att föreningen klassificeras som oäkta. Kompensationen avser ersättning motsvarande den skatt som uppstår till följd av bostadsförmån.

Kompensationsavtal har tecknats med respektive bostadsrättshavare. Rätten till kompensation gäller till dess att föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Även nytillkomna bostadsrättshavare erbjuds motsvarande kompensationsavtal.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar uppgick per den 31 december 2025 till 29, varav 28 är privatpersoner.

### **Framtida utveckling och planerat underhåll**

Entreprenaden för nybyggnation av föreningens byggnad godkändes i sin helhet den 13 februari 2024. Garantitiden om fem år gäller till och med den 1 september 2028, med undantag för en extrainsatt brandpump vars garantitid gäller till och med den 13 februari 2029. Därutöver föreligger särskilda varugarantier med längre garantitider.

Tvåårig garantibesiktning genomfördes den 20 augusti 2025.

Avsättning till underhållsfond har skett i enlighet med föreningens stadgar §54. Bestämmelsen utgör en övergångsregel till dess att en långsiktig underhållsplan har upprättats.

### **Föreningens ekonomi**

Under året har ett slutregleringsavtal ingåtts avseende det indirekta förvärvet av fastigheten Helsingborg Hemvärnsmannen 1 genom förvärv av aktiebolag. Den 31 augusti 2025 fastställdes som avräkningsdag.

Avtalet innebär att säljaren har kompenserat föreningen för det redovisade negativa resultatet fram till avräkningsdagen genom en justering av köpeskillingen. Den redovisningsmässiga förlusten för 2025 har därmed inte haft motsvarande negativ påverkan på föreningens likviditet.

Kassaflödet bedöms som stabilt, då samtliga bostadsrätter är upplåtna och avgifter erläggs i sin helhet. Därtill bidrar hyresintäkten från lokalen, som är uthyrd till Helsingborgs stad genom ett långsiktigt hyresavtal, till stabila och förutsägbara intäkter.

Nuvarande ägarstruktur påverkar därmed inte föreningens löpande intäkter eller betalningsförmåga.

Den successiva överlåtelsen av bostadsrätter från projektägaren till privatpersoner innebär främst en förändring av den skattemässiga klassificeringen. I takt med att detta sker förbättras förutsättningarna för att föreningen ska klassificeras som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Finansieringen sker genom lån i form av revers med fast ränta om 3,75 procent och en löptid till den 31 augusti 2030, med löpande amortering. Detta innebär en förutsägbar räntekostnad under löptiden och en begränsad exponering mot kortsiktiga förändringar i marknadsräntor. Styrelsen bedömer sammantaget att föreningens ekonomiska ställning är stabil och att de finansiella riskerna är begränsade.

### Nyckeltal

Nyckeltal	Kr/kvm
Skuldsättning per kvm totalyta (BOA+LOA)*	15 282
Årsavgift per kvm bostadsyta	857
Räntekänslighet	Begränsad (finansiering via skuldebrev med fast ränta)

\*Nyckeltal som avser belopp per kvadratmeter baseras på totalyta (BOA + LOA) där så är relevant, då lokalen utgör en väsentlig del av föreningens intäkter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 227	5 767	1 756	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4 912	-338	-178	-298	1
Balansomslutning	247 315	268 722	48 374	34 715	1
Soliditet (%)	65,6	19,4	41,6	neg	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 910 000	0	-476 282	-338 024	<b>52 095 694</b>
Inbetalt under året	115 080 000				<b>115 080 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			-338 024	338 024	<b>0</b>
Underhållsfond		540 000	-540 000		<b>0</b>
Årets resultat				-4 912 344	<b>-4 912 344</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>167 990 000</b>	<b>540 000</b>	<b>-1 354 306</b>	<b>-4 912 344</b>	<b>162 263 350</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 354 306
årets förlust	-4 912 344
	<b>-6 266 650</b>

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond	270 000
i ny räkning överföres	-6 536 650
	<b>-6 266 650</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 226 914	5 766 731
Övriga intäkter		347 840	0
		<b>6 574 754</b>	<b>5 766 731</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 210 528	-1 936 401
Övriga kostnader		-312 260	-360 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 272 500	-2 973 152
		<b>-5 795 288</b>	<b>-5 269 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>779 466</b>	<b>496 884</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	146 930	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-5 838 740	-834 950
		<b>-5 691 810</b>	<b>-834 908</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 912 344</b>	<b>-338 024</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 912 344</b>	<b>-338 024</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 912 344</b>	<b>-338 024</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	241 374 678	223 416 189
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		<b>241 374 678</b>	<b>223 416 189</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	15 236 982
		<b>0</b>	<b>15 236 982</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>241 374 678</b>	<b>238 653 171</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		375 440	2 654 387
Fordringar hos koncernföretag		0	22 107 038
Övriga fordringar		4 800 000	4 604 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 646	86 553
		<b>5 257 086</b>	<b>29 452 112</b>
<i>Kassa och bank</i>		683 015	616 552
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 940 101</b>	<b>30 068 664</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>247 314 779</b>	<b>268 721 835</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 990 000	52 910 000
Fond för yttre underhåll	9	540 000	0
		<b>168 530 000</b>	<b>52 910 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 354 306	-476 282
Årets resultat		-4 912 344	-338 024
		<b>-6 266 650</b>	<b>-814 306</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>162 263 350</b>	<b>52 095 694</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		81 959 266	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 959 266</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	70 000
Leverantörsskulder		278 973	200 092 303
Övriga skulder		386 469	15 732 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 426 721	731 369
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 092 163</b>	<b>216 626 141</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>247 314 779</b>	<b>268 721 835</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	10	-4 912 344	-338 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	3 272 500	2 973 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 639 844</b>	<b>2 635 128</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 278 947	-1 318 458
Förändring av kortfristiga fordringar		111 938 094	-27 218 166
Förändring av leverantörsskulder		-199 813 330	193 548 802
Förändring av kortfristiga skulder		87 570 346	-4 561 932
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>334 213</b>	<b>163 085 374</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-195 258 717
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-195 258 717</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-267 750	0
Inbetalda medlemsinsatser		0	32 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-267 750</b>	<b>32 300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>66 463</b>	<b>126 657</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		616 552	489 896
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>683 015</b>	<b>616 553</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1,41%

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

##### Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

##### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	4 572 573	4 205 710
Hyror lokaler	1 562 761	1 538 539
Hyror garage och parkeringsplatser	74 170	22 482
Fastighetsskatt	17 410	0
	<b>6 226 914</b>	<b>5 766 731</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och kallvatten

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El och uppvärmning	-966 396	-715 581
Fastighetsskötsel	-591 129	-628 846
Övriga kostnader	-653 003	-591 974
	<b>-2 210 528</b>	<b>-1 936 401</b>

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga ränteintäkter	146 930	0
	<b>146 930</b>	<b>0</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-172 537	0
Övriga räntekostnader	-5 666 203	-834 950
	<b>-5 838 740</b>	<b>-834 950</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 389 341	15 521 407
Inköp	0	210 867 934
Omklassificeringar	21 230 989	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247 620 330</b>	<b>226 389 341</b>
Ingående avskrivningar	-2 973 152	0
Årets avskrivningar	-3 272 500	-2 973 152
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 245 652</b>	<b>-2 973 152</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>241 374 678</b>	<b>223 416 189</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	15 609 217
Inköp	0	195 258 717
Omklassificeringar	0	-210 867 934
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 236 982	15 236 982
Försäljningar	-15 236 982	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>15 236 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 236 982</b>

**Not 9 Fond för yttre underhåll**

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	540 000	0
	<b>540 000</b>	<b>0</b>

**Not 10 Räntor och utdelningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Erhållen ränta	146 930	42
Erlagd ränta	-5 838 741	-834 950
	<b>-5 691 811</b>	<b>-834 908</b>

**Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivningar	3 272 500	2 973 152
	<b>3 272 500</b>	<b>2 973 152</b>

Årsredovisningen beslutades den 5 maj 2026

Åstorp

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Andersson  
Ordförande

Kenneth Andersson

Stefan Andersson

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

Anna Norlin Knutsson  
Revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Kenneth Andersson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-06 10:19:52 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 9655d89c8b7a48449c38d3d0c3b6d688

## Underskrift 2

Namn: Christer Andersson  
Befattning: Ordförande  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-06 10:33:29 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 00c4aee05dc84cf196ddc4ff240a9830

## Underskrift 3

Namn: Stefan Andersson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-07 09:03:09 GMT+02:00  
Transaktions-ID: b0ed74a1ae0d4ce7a23dc5c14a4663d9

## Underskrift 4

Namn: Anna Norlin Knutsson  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-07 09:04:41 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 445d168f8a4e495fbec0b8d07cebb700

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Spira i Helsingborg, 769639-6691

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Spira i Helsingborg för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Helsingborg 2026-05-07

  
Anna Norlin Knutsson, revisor