

Årsredovisning 2024

Brf Spinnsidan 2

769607-5683



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

AP

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, när 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 2001-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04 hos Bolagsverket.

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
Spinnsidan 2	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 5 808 kvm och 31 lokaler om 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 5808 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cosmin Vlasceanu	Ordförande
Annelie Estella Ström	Styrelseledamot
Debdyuti Maitra	Styrelseledamot
Malika Smati	Styrelseledamot
Oskar Borgström	Styrelseledamot

Valberedning

Shevon O'Neill

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anders Karlén	Revisor	Allegretto Revision AB
---------------	---------	------------------------

Sammanträden och styreisemoten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 23 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2022 till 2071.

Utförda historiska underhåll

2017-2024 • Lägenhetsrenovering

Hissrenovering

Oljning av ekpartier (fönsterramar, portar, staketen)

Trädgårdsunderhåll

Bergvärme installerad och fjärrvärme bortkopplad

Solceller monterade på 3/3 fastigheter

Balkongfördjupning

Fasadrenovering med tilläggsisolering på gavlar

Abima gallring av träd

Bvggstäd, polering av trapphus

Interspol lagning av avlopp

SanSac nya sopkärl, matavfall

GG Högtryck Stamspolning

Miele lagning tvättstuga

Bollmora El nya armatur i källargångar

Ny fläkt plus en lagad på Eldsbergagränd

Service torktumlarna + nya filter/korgar

Fönsterputs alla glaspartier i alla fastigheter

Slamsugning

Radonmätning

Termiskomfort/OVK ventilationsarbete

Byte till LED i trapphus

Risikinventering av elanläggning

Renovering av fläkt hus 23 och 39

Relining bottenplatta Eldsbergagränd 23 och 39

Målning av källare

Planerade underhåll

2024-2025 • Miljöstugan ommålning lagning av tak

Gårdsrenovering

Avtal med leverantörer

Bvggbeslag AB	Nyckelhantering
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
BNIT	Bredband
Sommar och vinteravtal	Växthuset
Säkerhetsvision	Passagesystem
Söderberg & Partners	Försäkring
Tekniskt förvaltning	Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning: avgiften höjdes med 12,5 %, från och med den 1 oktober. Beslut togs på styrelsemötet 2024-08-15.

Vi har även höjt avgiften för att hyra parkeringsplatser till 600 kr/mån, från och med den 1 oktober.

Avgiften på de extra förråd höjdes till 75kr/kvadratmeter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15% och 2024-10-01 med 12,5%.

Förändringar i avtal

vi avbröt Janawiks städservice.

vi ändrade avtalet med Växthuset, till att endast ha deras service under vinterhalvåret.

Ragn-Sells: vi tog bort elavfall och blandavfall från miljöstugan.

Cellnex: det gamla avtalet gick ut, det nya började i jan 2025. En summa om 1 000 000 betalas för de kommande 25 åren. Hälften betaldes inom en månad och resterande skall betalas inom ett år

Övriga uppgifter

Fukt-/möjelskada, fortfarande under renovering. I samband med detta anlätades en jurist för att hantera krav från boende gentemot föreningen.

OVK genomförd i september, åtgärder på nedslag i protokollet är fortfarande pågående.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.



Nyckelsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 387 305	5 533 583	4 892 960	4 758 961
Resultat efter fin. poster	-2 258 912	-2 698 276	-2 565 139	-1 565 889
Soliditet (%)	35	36	38	39
Yttre fond	1 312 600	-	-	-
Taxeringsvärde	102 000 000	102 000 000	102 000 000	87 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 045	891	778	760
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	79,3	83,1	80,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 305	11 507	11 255	11 450
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 279	10 463	9 915	10 087
Sparande per kvm totalyta, kr	173	133	99	38
Elkostnad per kvm totalyta, kr	137	166	155	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	48	47	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	214	202	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	2,55	1,56	1,50
Räntekänslighet (%)	10,82	12,91	14,47	15,07

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 årsavgift.

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft stora kostnader för fuktskador samt kraftigt ökade räntekostnader vilket har föranlett det negativa resultatet. Som ett led i detta har föreningen under året höjt avgifterna 2 gånger. Styrelsen utvärderar kontinuerligt behovet av framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	39 558 384	-	-	39 558 384
Upplåtelseavgifter	9 411 898	-	-	9 411 898
Fond, yttre underhåll	0	-	1 312 608	1 312 608
Balanserat resultat	-10 722 498	-2 698 276	-1 312 608	-14 733 382
Årets resultat	-2 698 276	2 698 276	-2 258 912	-2 258 912
Eget kapital	35 549 508	0	-2 258 912	33 290 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 733 382
Årets resultat	-2 258 912
Totalt	-16 992 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 312 608
Att från yttre fond i anspråk ta	-44 529
Balanseras i ny räkning	-18 260 373
	-16 992 294

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	6 387 305	5 533 583
Övriga rörelseintäkter	3	705 649	399 033
Summa rörelseintäkter		7 092 954	5 932 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 502 083	-3 514 016
Övriga externa kostnader	9	-240 479	-180 687
Personalkostnader	10	-247 608	-251 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 216 894	-3 155 519
Summa rörelsekostnader		-7 207 064	-7 102 219
RÖRELSERESULTAT		-114 110	-1 169 603
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		551	1 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 145 353	-1 530 407
Summa finansiella poster		-2 144 802	-1 528 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 258 912	-2 698 276
ÅRETS RESULTAT		-2 258 912	-2 698 276

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	87 717 676	90 577 036
Markanläggningar	13	5 781 593	6 121 253
Maskiner och inventarier	14	77 766	95 640
Summa materiella anläggningstillgångar		93 577 035	96 793 929
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 577 035	96 793 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 553	3 469
Övriga fordringar	15	66 605	16 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	320 899	313 635
Summa kortfristiga fordringar		383 951	333 658
Kassa och bank			
Kassa och bank		592 303	805 414
Summa kassa och bank		592 303	805 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		976 254	1 139 072
SUMMA TILLGÅNGAR		94 553 289	97 933 001

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 970 282	48 970 282
Fond för yttre underhåll		1 312 608	0
Summa bundet eget kapital		50 282 890	48 970 282
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 733 382	-10 722 498
Årets resultat		-2 258 912	-2 698 276
Summa ansamlad förlust		-16 992 294	-13 420 774
SUMMA EGET KAPITAL		33 290 596	35 549 508
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	756
Skulder till kreditinstitut	17	41 810 000	39 780 000
Övriga långfristiga skulder		1 000	1 000
Summa långfristiga skulder		41 811 000	39 781 756
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 890 700	20 988 300
Leverantörsskulder		184 935	152 469
Skatteskulder		231 768	114 404
Övriga kortfristiga skulder		64 893	2 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 079 397	1 344 531
Summa kortfristiga skulder		19 451 693	22 601 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 553 289	97 933 000

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-114 110	-1 169 603
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 216 894	3 155 519
	3 102 784	1 985 916
Erhållen ränta	551	1 734
Erlagd ränta	-2 233 048	-1 311 866
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	870 287	675 784
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 293	234 641
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 251	-322 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	855 245	587 943
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 444 564
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 444 564
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 400 000
Amortering av lån	-1 067 600	-1 071 700
Förändring av checkräkningskredit	-756	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 068 356	1 328 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-213 111	471 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	805 414	333 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	592 303	805 414

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 20 %
Markanläggningar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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 anskaffningsvärde, sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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	5 443 467	4 590 178
Hysesintäkter, bostäder	620 677	588 930
Hysesintäkter, lokaler	108 356	100 563
Hysesintäkter, p-platser	126 450	124 927
Kabel-TV/Bredband	79 200	124 050
El	2 797	1 895
Övriga intäkter	6 358	3 040
Summa	6 387 305	5 533 583

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Elprisstöd	0	146 911
Övriga intäkter	360	0
Försäkringsersättning	203 730	251 140
Övriga rörelseintäkter	501 559	983
Summa	705 649	399 033

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	111 748	151 323
Städning	60 325	78 000
Besiktning och service	21 032	94 815
Trädgårdsarbete	1 208	57 428
Övrigt	151 090	78 784
Summa	345 403	460 350

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	30 491	125 166
Bostäder	112 689	40 342
Tvättstuga	10 691	2 425
Soprum/miljöanläggning	22 438	19 313
Dörrar och lås/porttele	14 623	13 593
VA	0	10 886
Värme	0	2 150
Ventilation	35 550	98 849
El	39 317	0
Hissar	206 786	46 761
Försäkringsärende/vattenskada	441 202	7 134
Temp. rep und eller projekt	0	9 138
Summa	913 787	375 757

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	314 412
Dörrar och lås/porttele	44 529	0
Summa	44 529	314 412

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	793 282	961 663
Vatten	378 038	279 628
Sophämtning	125 573	189 500
Summa	1 296 893	1 430 791

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	189 770	204 274
Tomträttsavgälder	402 301	402 500
Kabel-TV	14 140	13 440
Bredband	102 432	129 980
Arvode teknisk förvaltning	75 467	69 370
Fastighetsskatt	117 360	113 140
Summa	901 470	932 704

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	57 113	44 747
Förbrukningsmaterial	2 100	5 042
Juridiska kostnader	47 188	0
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Ekonomisk förvaltning	115 328	112 148
Summa	240 479	180 687

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 550	187 250
Löner, arbetare	0	4 500
Sociala avgifter	47 058	60 247
Summa	247 608	251 997

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 142 481	1 530 036
Övriga räntekostnader	2 872	371
Summa	2 145 353	1 530 407

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 966 112	104 521 548
Årets inköp	0	1 444 564
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 966 112	105 966 112
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 389 076	-12 601 944
Årets avskrivning	-2 859 360	-2 787 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 248 436	-15 389 076
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 717 676	90 577 036
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	102 000 000	102 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 847 383	6 847 383
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 847 383	6 847 383
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-726 130	-383 829
Årets avskrivning	-339 660	-342 301
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 065 790	-726 130
Utgående restvärde enligt plan	5 781 593	6 121 253

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 029 094	1 029 094
Utgående anskaffningsvärde	1 029 094	1 029 094
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-933 454	-907 368
Avskrivningar	-17 874	-26 086
Utgående avskrivning	-951 328	-933 454
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 766	95 640

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	66 605	16 551
Summa	66 605	16 551

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 956	30 935
Fastighetsskötsel	29 286	27 937
Försäkringspremier	101 074	88 694
Kabel-TV	3 556	3 535
Tomträtt	101 463	100 525
Bredband	23 340	33 177
Förvaltning	30 224	28 832
Summa	320 899	313 635

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	4,53 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-07-30	4,42 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2027-01-30	3,56 %	9 650 000	9 750 000
Stadshypotek	2025-12-01	1,50 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,55 %	2 600 000	2 640 000
Stadshypotek	2025-06-01	1,61 %	5 380 000	5 780 000
Stadshypotek	2027-03-01	3,91 %	4 550 000	4 600 000
Stadshypotek	2027-03-01	3,91 %	3 400 000	3 600 000
Stadshypotek	2025-09-30	1,50 %	1 820 000	2 040 000
Stadshypotek	2026-09-30	4,69 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2025-03-11	3,55 %	391 000	397 000
Stadshypotek	2025-01-07	4,00 %	1 909 700	1 961 300
Summa			59 700 700	60 768 300
Varav kortfristig del			17 890 700	20 988 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 262 700 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 458	13 991
El	96 742	114 484
Styckpräst	254 306	342 001
Övrigt	80 293	187 250
Sociala avgifter	40 174	73 780
Förutbetalda avgifter/hyror	571 424	593 030
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 079 397	1 344 536

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	61 653 000	61 653 000



Underskrifter

Stockholm 2025 - 05 - 02

Ort och datum

Cosmin Vlasceanu
Ordförande

Malika Smati
Styrelseledamot

Annelie Estelia Ström
Styrelseledamot

Oskar Borgström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 02

Anders Karlén
Åuktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 2

Org.nr 769607-5683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Spinnsidan 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 2 maj 2025



Anders Karlén
Auktoriserad revisor