

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Spinna

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Spinna, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 4 maj 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2016.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 mars 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Påsen 12 i Stockholms kommun med äganderätt. Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 79 bostadsrätter och en bostadsrättslokal. Boarean (BOA) är ca 4 721 kvm och lokalarean (LOA) är ca 775 kvm. Föreningen har 31 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Samtliga garageplatser är utrustade med laddmöjlighet.

Lägenhetsfördelning:

16 st	1 rum och kök
23 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
<u>17 st</u>	4 rum och kök
79 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 6 juli 2021. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning gjordes två efter godkännandet, det som återstår är femårsbesiktningen.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i sex gemensamhetsanläggningar. GA:1 förvaltas genom samfällighetsförening och övriga GA förvaltas genom delägarförvaltning.

GA:1 bestående av sopsugsanläggning, deltagande fastigheter är ett 30-tal inom området Mårtensdal.

GA:2 bestående av garagednfart, port och passage, deltagande fastigheter är Påsen 11-15.

GA:4 bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter är Påsen 11-14.

GA:6 bestående av garage, deltagande fastigheter är Påsen 11 och Påsen 12.

GA:7 bestående av miljörum och gård, deltagande fastigheter är Påsen 11 och Påsen 12.

GA:8 bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter är Påsen 7, Påsen 11 och Påsen 12.

Servitut och ledningsrätter

Fastigheten är förmånstagare av servitut gällande förrådsutrymmen samt rätt att ta sig till förrådsutrymmen genom byggnad på fastigheten Påsen 11. Fastigheten belastas av servitut och ledningsrätter gällande belysningsanordningar, väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp mm.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB gällande fastighetsskötsel.

Föreningens lokal

Stockholms stad bedriver förskoleverksamhet i föreningens bostadsrättslokal. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende förskolan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 4 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Åkerlund	Ordförande
	Pär Wiremark	
	Lana Haddad	
	Marcus Lind	
	Ashwin Chengappa	

Suppleanter	Michel Witenheim
	Sofie Karlsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft åtta (åtta) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Sammanställande	Naomi Seid
	Elsa Johansson
	Johan Huhtanen

Revisor

Jonas Lind Bertéusen, Revisor, Rävisor AB

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen ska utgå med 2 prisbasbelopp, 114 600 kr, exkl sociala avgifter. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2024 till ordinarie stämma 2025. Ersättning till föreningens revisorer enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 13 oktober 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage och lokaler utgår från år ett och är fn. en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har omförhandlat de lån som löpte ut under hösten 2024.

Nya lån och villkor är: 19Mkr - 3 månader rörlig ränta kopplad mot Stibor med 1 års kapitalbindning. 20Mkr - 3 månader rörlig ränta kopplad mot Stibor med 1 års kapitalbindning. 20Mkr - Bundet 4 år till 2,7% i ränta.

Vi har även halverat amorteringen under kommande år.

OVK-besiktning skedde under 2024.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	115	116
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-18</u>	<u>-9</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	115	115

Under året har 11 (6) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024: 57 300 kr).

Flerårsöversikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	6 411	5 426	4 839
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 417	-2 231	-1 948
Soliditet (%)	82,1	82,1	82,0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	911	749	653
Skuldsättning/kvm, kr	14 472	14 609	14 723
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt,kr	15 153	15 296	15 416
Sparande/kvm,kr	204	235	284
Räntekänslighet (%)	16,6	20,4	23,6
Energikostnad/kvm, kr	164	150	149
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,6	72,4	70,9

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm:

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet %:

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm:

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	374 920 000	4 939 998	234 551	-2 610 101	-2 231 114	375 253 334
Disposition av föregående års resultat:			157 470	-2 388 584	2 231 114	0
Årets resultat					-2 416 951	-2 416 951
Belopp vid årets utgång	374 920 000	4 939 998	392 021	-4 998 685	-2 416 951	372 836 383

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 998 685
årets förlust	-2 416 951
	-7 415 636

behandlas så att

ianspråkstagande från yttre fond	-68 230
reservering fond för yttre underhåll	157 470
i ny räkning överföres	-7 504 876
	-7 415 636

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

Uppllysning om förlust

Föreningens negativa resultat förklaras med avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 411 327	5 426 292
Summa rörelseintäkter		6 411 327	5 426 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 349 597	-2 122 971
Övriga externa kostnader	4	-531 871	-428 007
Styrelsearvode och ersättningar	5	-96 218	-127 410
Avskrivningar		-3 535 603	-3 520 469
Summa rörelsekostnader		-6 513 289	-6 198 857
Rörelseresultat		-101 962	-772 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 760	6 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 328 749	-1 464 768
Summa finansiella poster		-2 314 989	-1 458 549
Resultat efter finansiella poster		-2 416 951	-2 231 114
Årets resultat		-2 416 951	-2 231 114

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	450 279 932	453 780 932
Inventarier, verktyg och installationer	7	339 735	71 104
Pågående nyanläggningar	8	0	600 463
Summa materiella anläggningstillgångar		450 619 667	454 452 499
Summa anläggningstillgångar		450 619 667	454 452 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	389 871	602 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	198 630	186 786
Avräkningskonto förvaltare		2 032 563	1 336 472
Summa kortfristiga fordringar		2 621 064	2 125 996
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		639 397	638 091
Summa kassa och bank		639 397	638 091
Summa omsättningstillgångar		3 260 461	2 764 087
SUMMA TILLGÅNGAR		453 880 128	457 216 586

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		379 859 998	379 859 998
Fond för yttre underhåll		392 021	234 551
Summa bundet eget kapital		380 252 019	380 094 549
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 998 685	-2 610 101
Årets resultat		-2 416 951	-2 231 114
Summa fritt eget kapital		-7 415 636	-4 841 215
Summa eget kapital		372 836 383	375 253 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	39 145 000	18 917 500
Summa långfristiga skulder		39 145 000	18 917 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	40 395 000	61 372 500
Leverantörsskulder		139 696	246 665
Skatteskulder		520 000	520 000
Övriga skulder	12	14 448	52 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	829 601	854 161
Summa kortfristiga skulder		41 898 745	63 045 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		453 880 128	457 216 586

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 416 951	-2 231 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 535 603	3 520 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 118 652	1 289 355
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		201 023	384 495
Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder		-169 506	-101 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 150 169	1 572 056
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		297 228	-600 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		297 228	-600 463
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-750 000	-630 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-750 000	-630 000
Årets kassaflöde		697 397	341 593
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 974 563	1 632 970
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 671 960	1 974 563

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 september 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Inventaerier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 331 774	4 380 272
P-platser och garage	656 596	647 893
TV, bredband och telefoni	113 760	114 236
Debiterad fastighetsskatt	197 982	197 982
Avgift andrahandsupplåtelse	19 935	32 408
Laddstolpar el-bilar moms	90 756	8 447
Övriga intäkter och ersättningar	524	3 817
Elprisstöd	0	41 237
	6 411 327	5 426 292

I årsavgiften ingår bredband och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	287 917	211 927
Trädgårdsskötsel	30 445	0
Städkostnader	6 979	0
Hyra av entrémattor	33 837	31 799
Snöröjning/sandning	107 920	94 014
Systematiskt brandskyddsarbete	2 130	12 209
Serviceavtal	34 613	45 113
Hisservice/besiktning	58 342	51 666
Gemensamhetsanläggning	405 641	326 297
Reparationer	120 611	152 061
Hissreparationer	3 478	37 192
Planerat underhåll	68 230	41 329
Fastighetsel	156 935	150 676
Uppvärmning	488 456	468 715
Vatten och avlopp	255 098	205 863
Avfallshantering	92 357	85 844
Försäkringskostnader	106 335	89 507
Kabel-tv	51 505	83 426
Bredband	31 995	0
Förbrukningsinventarier	4 820	14 200
Förbrukningsmaterial	1 953	4 188
Bevakningskostnader grundavtal	0	13 187
Trivselåtgärder	0	3 758
	2 349 597	2 122 971

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	260 000	260 000
Hemsida	0	-4 881
Föreningsgemensamma kostnader	22 982	40 866
Revisionsarvode	19 936	18 671
Ekonomisk förvaltning	103 991	98 124
Bankkostnader	585	3 507
Underhållsplan	47 582	0
Medlems-/föreningsavgifter	12 680	0
Övriga poster	63 490	4 743
Medlemsavgifter	625	6 977
	531 871	428 007

Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	69 790	85 950
Övriga arvoden	0	11 000
Arvode valberedning	4 500	0
Sociala avgifter	21 928	30 460
	96 218	127 410

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 459 695	267 058 764
Investeringsmoms	0	-6 599 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 459 695	260 459 695
Ingående avskrivningar	-8 169 066	-4 668 038
Årets avskrivningar	-3 501 000	-3 501 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 670 066	-8 169 066
Ingående bokfört värde mark	201 490 303	201 490 303
Utgående bokfört värde mark	201 490 303	201 490 303
Utgående redovisat värde	450 279 932	453 780 932
Taxeringsvärden byggnader	183 000 000	183 000 000
Taxeringsvärden mark	143 000 000	143 000 000
	326 000 000	326 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	300 000 000	300 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	26 000 000	26 000 000
	326 000 000	326 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 203	97 203
Inköp	303 234	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 437	97 203
Ingående avskrivningar	-26 099	-6 658
Årets avskrivningar	-34 603	-19 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 702	-26 099
Utgående redovisat värde	339 735	71 104

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp laddstolpar	0	600 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	600 463

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	389 871	602 738
	389 871	602 738

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	122 817	106 335
TV, bredband o telefoni	21 123	20 875
Ekonomisk förvaltning	25 090	23 638
Serviceavtal	22 450	14 904
Snöjourberedskap	0	13 883
Medlemsavgifter	7 150	7 150
	198 630	186 785

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	1,08	2024-09-02	0	19 417 500
Danske Bank	1,28	2026-08-31	18 917 500	19 417 500
Danske Bank	4,51	2024-09-30	0	41 455 000
Danske Bank, Stibor 90		2025-08-29	19 167 500	0
Danske Bank, Stibor 90		2025-09-30	20 727 500	0
Danske Bank	2,70	2028-10-02	20 727 500	0
			79 540 000	80 290 000
Kortfristig del av lån			-40 395 000	-62 872 500

Föreningen har lån som förfaller till betalningen under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 39 895 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 500 000 kr

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	2 550	2 309
Personalskatt	2	16 980
Sociala avgifter	0	17 783
Avräkning Fastum	11 895	15 354
	14 447	52 426

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	142 116	12 933
Styrelsearvoden	24 980	0
Sociala avgifter	6 435	0
Revision	17 200	17 200
Fastighetsel	22 020	12 650
Fjärrvärme	62 302	63 612
Avfallskostnader	0	0
Vatten- och avlopp	62 302	34 103
Snöröjning	11 895	17 873
Övriga kostnader	29 034	13 416
Förutbetalda avgifter och hyror	451 317	682 374
	829 601	854 161

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	82 170 000	82 170 000
	82 170 000	82 170 000

Stockholm den dag som framgår av våra digitala signaturer

Per Åkerlund
Ordförande

Pär Wiremark

Ashwin Chengappa

Lana Haddad

Marcus Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Spinna.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-14 18:42:46

Dokumentet är undertecknat av:

 ASHWIN CHENGAPPA MOLLERA KAVERIAPPA (19870108XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-09 17:29:52
 JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2025-05-14 18:42:46
 MARCUS LIND (19880206XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-14 17:04:25
 LANA HADDAD (19870728XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-13 13:02:54
 Per Åkerlund (19760308XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-14 17:01:35
 PÄR WIREMARK (19821008XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-11 18:11:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Spinna.pdf (1251748 byte)

5E20DB7C448659F0E2032BE8C0CF8151189C67DCF4BC589098A021FDDDB458C9F1BB3414DB74DF59D73E5
CCB1753D69367F3AC247DAF619DC5225C7BBE3737386

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spinna

Org.nr: 769632-3240

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spinna för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som ansvarar för att årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild. Styrelsen ansvarar också för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, oavsett om dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen baserat på vår revision. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika granskningsåtgärder inhämta revisionsbevis avseende belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn bedömer vilka åtgärder som ska vidtas, bland annat genom en bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter, oavsett om dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktas delar av den interna kontrollen som är relevanta för föreningens upprättande av årsredovisningen, i syfte att utforma ändamålsenliga granskningsåtgärder, men inte i syfte att uttala sig om effektiviteten i den interna kontrollen.

Revisionen innefattar också en bedömning av ändamålsenligheten i tillämpade redovisningsprinciper och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, samt en bedömning av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver revisionen av årsredovisningen har vi även granskat styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi, utöver revisionen av årsredovisningen, granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig gentemot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- *disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen, samt*
- *beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.*

Stockholm, 2025-05-09

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-14 18:44:03

Dokumentet är undertecknat av:

 JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor

2025-05-14 18:44:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (96764 byte)

E6B6F24C7F67644742DB5E5C48AA4AF9E206B9029F18EF0122437010A01FCA0CE136649AF732502087B6
E121988C0E18142D3735D56AFDBD44736A743947918D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support