



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnerskan 2 i Nyköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nyköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spinnerskan 2 i Nyköping	2015	Nyköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 3 374 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 374 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Annika Berglund	Ordförande
Claes Palm	Styrelseledamot
Eva Andmarken	Styrelseledamot
Håkan Rodén	Styrelseledamot
Lillemor Melander	Styrelseledamot
Anna Wåhlström	Suppleant
Carl Adam Leuba	Suppleant

### Valberedning

Anders Olsson  
Sara Ivarsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två ledamöter i förening.

### Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-23. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

2024 ● Spolning av avloppstammar/lägenhet

2025 ● Filterbyte i varmluftsaggregat/lägenhet

### Planerade underhåll

2026 ● Filterbyte i varmluftsaggregat/lägenhet

### Avtal med leverantörer

Elförbrukning	Tranås Energi AB
Fastighetsförsäkring	Folksam AB
Fastighetsskötsel och snöröjning	HSB
Fjärrvärme, Elnät	Vattenfall AB
Hjärtstartare samt utbildning i HLR	Trygga Liv
Internet & TV	Telia AB
Låneavtal	Stadshypotek SHB AB
Revision	Kungsbron Borevision AB
Serviceavtal hiss	Kone AB
Vatten, avlopp, renhållning	Nyköpings Kommun
Ventilationservice	Ventilationsprojekt AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Spinnerskan GA:1, med en andel på 14%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, skyltar, dagvatten, snöröjning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett lån på 5 000 000 kr omsattes per den 30.1.2025 till en ränta på 2,88% och med tre års bindningstid. I samband med omsättningen gjordes en extra amortering på 700 000 kr - Handelsbanken är alltjämt lånegivare.

Omläggningen av bokföringens regelsystem från K2 till K3 har ökat avskrivningarna i föreningen med mer än 500 000 kr.

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 7% from 1.1.2025 som en följd av ökande driftskostnader och stigande låneräntor.

### Förändringar i avtal

Under året har tecknats avtal med Planima för uppföljning och utveckling av system för planerat underhåll.

Styrelsen har beslutat byta revisionsfirma under 2025 - avtal har tecknats med Kungsbron Borevision AB.

### Övriga uppgifter

Ytterligare 8 laddstolpar har installerats under året, och totalt har nu föreningen 27 p-platser för elfordon.

Förberedelser har startats i syfte att genomföra 10-årsbesiktningen under 2026. Föreningens gemensamhetsutrymmen är i övrigt välskötta och har inte behövt några åtgärder under året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 233 675	2 988 933	2 757 042	2 688 722
Resultat efter fin. poster	-447 197	-78 647	47 889	332 104
Soliditet (%)	76	75	75	74
Yttre fond	1 596 083	1 069 461	907 461	745 461
Taxeringsvärde	69 800 000	56 400 000	56 400 000	56 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	803	727	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	90,7	88,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 619	8 864	9 133	9 364
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 619	8 864	9 133	9 364
Sparande / kvm totalyta, kr	270	246	242	332
Elkostnad / kvm totalyta, kr	94	87	71	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	104	102	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	41	33	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	232	206	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,91	1,56	-
Räntekänslighet (%)	9,99	11,03	12,56	-

**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 el (totalt 142 926 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust är helt hänförlig till ökade avskrivningar som en följd av övergången från regelverk K2 till K3. Årliga avskrivningar har som följd ökat med ca 590 tkr och uppgår from 2025 till 1 362 tkr. Föreningens kassaflöde är gott och bedöms fortsatt ge möjlighet till årliga extraamorteringar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	64 106 000	-	-	64 106 000
Upplåtelseavgifter	26 520 000	-	-	26 520 000
Fond, yttre underhåll	1 069 461	-78 125	604 747	1 596 083
Balanserat resultat	-33 697	-522	-604 747	-638 966
Årets resultat	-78 647	78 647	-447 197	-447 197
<b>Eget kapital</b>	<b>91 583 117</b>	<b>0</b>	<b>-447 197</b>	<b>91 135 920</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 219
Årets resultat	-447 197
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-604 747
<b>Totalt</b>	<b>-1 086 163</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 086 163</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 233 675	2 988 933
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 233 675</b>	<b>2 988 933</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 398 069	-1 512 665
Övriga externa kostnader	8	-201 667	-118 678
Personalkostnader	9	-70 670	-105 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 361 773	-768 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 032 179</b>	<b>-2 505 295</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>201 496</b>	<b>483 637</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 579	17 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-655 272	-580 187
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-648 693</b>	<b>-562 284</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-447 197</b>	<b>-78 647</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-447 197</b>	<b>-78 647</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	118 988 364	120 348 684
Maskiner och inventarier	12	172 966	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 161 329</b>	<b>120 348 684</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>119 161 329</b>	<b>120 348 684</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 937
Övriga fordringar	13	1 474 218	1 629 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 651	65 728
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 558 869</b>	<b>1 702 915</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 558 869</b>	<b>1 702 915</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 720 199</b>	<b>122 051 599</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		90 626 000	90 626 000
Fond för yttre underhåll		1 596 083	1 069 461
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 222 083</b>	<b>91 695 461</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-638 966	-33 697
Årets resultat		-447 197	-78 647
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 086 163</b>	<b>-112 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>91 135 920</b>	<b>91 583 117</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 706 250	24 781 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 706 250</b>	<b>24 781 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 375 000	5 125 000
Leverantörsskulder		44 233	95 667
Övriga kortfristiga skulder		1 217	26 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	457 579	439 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 878 029</b>	<b>5 687 232</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 720 199</b>	<b>122 051 599</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>201 496</b>	<b>483 637</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 361 773	768 468
	<b>1 563 269</b>	<b>1 252 105</b>
Erhållen ränta	6 579	17 903
Erlagd ränta	-649 185	-572 685
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>920 663</b>	<b>697 323</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 082	-34 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 290	128 821
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>845 291</b>	<b>792 113</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-174 419	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-174 419</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-825 000	-908 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-825 000</b>	<b>-908 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-154 128</b>	<b>-115 887</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 627 708</b>	<b>1 743 595</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 473 580</b>	<b>1 627 708</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spinnerskan 2 i Nyköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, el, 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:

Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	4,25 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	2,92 %
Fönster	1,80 %
Stamledningar VA	2,22 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	5,49 %
Ventilation	4,25 %
El	2,22 %
Hissar	3,46 %
Installationer	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

## 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 767 968	2 586 924
Hysesintäkter p-plats	66 347	67 200
Hysesintäkter p-plats, moms	4 600	4 800
Hyror carport	173 088	158 900
El, moms	130 476	109 569
Elintäkter laddstolpe	0	800
Elintäkter laddstolpe moms	85 222	55 955
Pantsättningsavgift	3 528	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift	0	294
Andrahandsuthyrning	980	1 912
Öres- och kronutjämning	-4	-0
<b>Summa</b>	<b>3 233 675</b>	<b>2 988 933</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	43 044	41 392
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 825	5 175
Städning enligt avtal	108 088	103 940
Besiktningar	32 480	0
Hissbesiktning	2 123	2 039
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	74 316	72 608
Gårdkostnader	1 537	3 846
Gemensamma utrymmen	0	5 004
Sophantering	4 432	1 104
Snöröjning/sandning	30 013	121 028
Serviceavtal	42 126	40 905
Förbrukningsmaterial	3 190	1 672
<b>Summa</b>	<b>344 174</b>	<b>398 713</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	11 391	18 480
VVS	0	6 068
Värmeanläggning/undercentral	0	67 123
Elinstallationer	3 991	5 000
Hissar	3 270	4 845
Tak	0	3 100
Fönster	1 736	0
<b>Summa</b>	<b>20 388</b>	<b>104 616</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	78 125
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>78 125</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	316 819	292 787
Uppvärmning	354 420	350 890
Vatten	154 705	138 895
Sophämtning/renhållning	46 298	46 197
Grovsopor	0	293
<b>Summa</b>	<b>872 242</b>	<b>829 062</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 198	0
Kabel-TV	21 924	0
Bredband	101 143	102 150
<b>Summa</b>	<b>161 265</b>	<b>102 150</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 094	1 002
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	554	0
Revisionsarvoden extern revisor	51 326	51 135
Styrelseomkostnader	2 397	800
Fritids och trivselkostnader	787	919
Föreningskostnader	4 521	0
Förvaltningsarvode enl avtal	62 903	60 356
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	5 292	1 720
Administration	6 348	740
Konsultkostnader	48 169	0
Bostadsrätterna Sverige	5 410	0
<b>Summa</b>	<b>201 667</b>	<b>118 678</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	61 175	85 935
Arbetsgivaravgifter	9 495	19 550
<b>Summa</b>	<b>70 670</b>	<b>105 485</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	654 734	580 187
Kostnadsränta skatter och avgifter	538	0
<b>Summa</b>	<b>655 272</b>	<b>580 187</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	126 274 820	126 274 820
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>126 274 820</b>	<b>126 274 820</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 926 136	-5 157 668
Årets avskrivning	-1 360 320	-768 468
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 286 456</b>	<b>-5 926 136</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>118 988 364</b>	<b>120 348 684</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	7 400 000
<b>Summa</b>	<b>69 800 000</b>	<b>56 400 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	174 419	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>174 419</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 453	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 453</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>172 966</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	638	1 542
Transaktionskonto	416 635	559 843
Borgo räntekonto	1 056 945	1 067 865
<b>Summa</b>	<b>1 474 218</b>	<b>1 629 250</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 231	8 720
Förutbet försäkr premier	39 561	38 305
Förutbet kabel-TV	2 012	0
Förutbet bredband	9 364	0
Upplupna intäkter	25 483	18 703
<b>Summa</b>	<b>84 651</b>	<b>65 728</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-01-30	3,43 %	4 281 250	4 406 250
Handelsbanken	2026-01-30	0,99 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2028-01-30	2,88 %	4 300 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,59 %	5 250 000	5 250 000
Handelsbanken	2027-03-01	1,68 %	5 250 000	5 250 000
Handelsbanken	2028-01-30	3,34 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>29 081 250</b>	<b>29 906 250</b>
Varav kortfristig del			10 375 000	5 125 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 456 250 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 331	6 156
Uppl kostn el	40 546	38 581
Uppl kostnad Värme	48 818	45 365
Uppl kostn räntor	54 905	48 818
Uppl kostn bredband	0	6 522
Uppl kostnad arvoden	34 300	33 425
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 777	10 502
Förutbet hyror/avgifter	262 902	250 454
<b>Summa</b>	<b>457 579</b>	<b>439 823</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 349 000	35 349 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna också för år 2026 - denna gång med +5%. Nuvarande elavtal med Tranås Energi som löper ut per 260801 har omförhandlats och debiteringen per kWh kommer att sjunka i och med nytt avtal.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Nyköping

---

Annika Berglund  
Ordförande

---

Claes Palm  
Styrelseledamot

---

Eva Andmarken  
Styrelseledamot

---

Håkan Rodén  
Styrelseledamot

---

Lillemor Melander  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Karl Ekman  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.04.2026 09:09

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.04.2026 14:55

**DOCUMENT ID:**

HJv8Q082WI

**ENVELOPE ID:**

SylLmul2Ze-HJv8Q082WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spinnerskan 2 i Nyköping, 769623-8091 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

d47aa41ff0ae1d9c7690ab453cd57c2be375ee7e57cb3fb711652ccc9a4b1e751641a2405703fb883f982758e387030cf5437b3b499578ca3a8595a055cbe612

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. Håkan Rodén hkroden@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 10:45 10.04.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.72.203
2. Claes Palm claespalm@icloud.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:37 13.04.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.76.58
3. LILLEMOR MELANDER lillemor.melander@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 17:21 10.04.2026 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.28.111
4. Annika Elisabeth Berglund annika.b.oxd@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:39 15.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 77.91.220.130
5. Eva Elisabet Andmarken e.andmarken@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 18:55 15.04.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.28.187
6. KARL EKMAN karl.ekman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 09:09 18.04.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.239.131

\* 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 Bostadsrättsföreningen Spinnerskan 2 i Nyköping

Org.nr 769623-8091

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spinnerskan 2 i Nyköping för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spinnerskan 2 i Nyköpings finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 den 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. Den 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spinnarskan 2 i Nyköping för år 2025 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, viktiga 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Karl Ekman**  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 09:09

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 14:55

### DOCUMENT ID:

rkv8mdUhbl

### ENVELOPE ID:

H1UU7\_8n-g-rkv8mdUhbl

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Spinnerna 2 i Nyköping 2025-12-31.pdf

2 pages

### SHA-512:

c3cdd13da33616c9333d33118b169b4b7623c93d22ee4671d62bb190c60238410c5a135ec3a9c3351ebdcae23c4b1a1364f5459fb6acac358ca2b286c7d1eae3

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL EKMAN	Signed	18.04.2026 09:09	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo-revision.se	Authenticated	18.04.2026 09:08	Low	IP: 178.78.239.131

\* 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

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

## 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