



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnmästaren i Lindome

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

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-24 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
ANNESTORP 134	1986	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 33 småhus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 203 kvm och ett garage om 283 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 486 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anne-Line Velmar Broman	Ordförande
Christopher Olofsson	Vice Ordförande
Veronica Örnmark	Kassör
Bengt Joakim Ekendahl	Sekreterare
Cecilia Margareta Ljungström	Styrelseledamot
Marcus Ulleryd	Suppleant
Conny Läbom	Suppleant

Valberedning

Camilla Wallsin

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Magnus Lindström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013 ● OVK kontroll - 27 000 kr
Byte av termostater - 98 000 kr
- 2014 ● Byte av fläktar Ventilation - 280 700 kr
- 2015 ● Byte av fjäderpaket till garageportar - 16 675 kr
- 2016 ● Fasadrenovering och fasadmålning - 2 842 982 kr
Lekplatser - 537 500 kr
- 2017 ● Takrenovering - 2 739 875 kr
- 2018 ● Utökad/Utbytt utebelysning - 68 770 kr
Dörrbyte Soprum, förråd och styrelserum samt målning av styrelserum mm - 101 200 kr
- 2019 ● Dörrbyte ytterdörrar - 483 750 kr
- 2020 ● Byte Dörrparti altandörr - 667 050 kr
- 2022 ● Radiator ventil, temostatventil byte - 5 000 kr
Lekplats renovering utrustning - 290 000 kr
- 2023 ● Byte av takfönster på AV85 och AV95 - 47.000 kr
- 2025 ● Byte av vattenmätare

Planerade underhåll

- 2026 ● Rengöring av fläktkanaler
Viss fasadförbättringar såsom målning och tvätt av vindskivor

Avtal med leverantörer

Byte av vattenmätare Sandö rör
Gräsklippning och vinterväghållning KA Entreprenad

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sagareds Annestorps vägsamfällighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 532 328	2 502 718	2 497 057	2 240 662
Resultat efter fin. poster	188 860	228 800	143 825	196 632
Soliditet (%)	4	3	2	2
Yttre fond	3 432 015	2 856 083	2 206 699	1 847 501
Taxeringsvärde	68 864 000	68 780 000	62 033 000	62 033 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	745	741	734	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	94,9	93,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 408	6 473	6 572	6 655
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 888	6 473	6 572	6 117
Sparande / kvm totalyta, kr	210	160	118	220
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	24	21	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	45	40	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	72	69	62	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	3,92	3,84	-
Räntekänslighet (%)	8,60	8,73	8,96	-

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 vatten (totalt 86 154 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 431 000	-	-	1 431 000
Fond, yttre underhåll	2 856 083	-73 452	649 384	3 432 015
Balanserat resultat	-3 776 564	302 252	-649 384	-4 123 695
Årets resultat	228 800	-228 800	188 860	188 860
Eget kapital	739 319	0	188 860	928 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 474 312
Årets resultat	188 860
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-649 384
Totalt	-3 934 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	286 853
Balanseras i ny räkning	-3 647 983

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 532 328	2 502 718
Summa rörelseintäkter		2 532 328	2 502 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 337 624	-1 048 948
Övriga externa kostnader	8	-119 937	-119 275
Personalkostnader	9	-94 260	-97 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 844	-254 844
Summa rörelsekostnader		-1 806 665	-1 520 672
RÖRELSERESULTAT		725 664	982 046
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 589	64 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-569 393	-818 224
Summa finansiella poster		-536 804	-753 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		188 860	228 800
ÅRETS RESULTAT		188 860	228 800

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	18 727 691	18 982 535
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 727 691	18 982 535
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 728 091	18 982 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	14 091
Övriga fordringar	14	1 663 967	1 373 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 089	45 271
Summa kortfristiga fordringar		1 715 056	1 432 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 446 526	1 445 498
Summa kassa och bank		1 446 526	1 445 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 161 582	2 877 936
SUMMA TILLGÅNGAR		21 889 673	21 860 871

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 431 000	1 431 000
Fond för yttre underhåll		3 432 015	2 856 083
Summa bundet eget kapital		4 863 015	4 287 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 123 695	-3 776 564
Årets resultat		188 860	228 800
Summa fritt eget kapital		-3 934 836	-3 547 763
SUMMA EGET KAPITAL		928 179	739 319
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 517 931	9 007 500
Summa långfristiga skulder		3 517 931	9 007 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 007 500	11 726 965
Leverantörsskulder		117 441	82 616
Skatteskulder		24 231	19 024
Övriga kortfristiga skulder		44 796	46 256
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	249 595	239 191
Summa kortfristiga skulder		17 443 563	12 114 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 889 673	21 860 871

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	725 664	982 046
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	254 844	254 844
	980 508	1 236 891
Erhållen ränta	33 994	61 453
Erlagd ränta	-576 256	-917 588
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 246	380 756
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 638	-45 124
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 839	-31 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528 723	303 775
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-209 034	-316 212
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-209 034	-316 212
ÅRETS KASSAFLÖDE	319 689	-12 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 726 720	2 739 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 046 409	2 726 720

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spinnmästaren i Lindome är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,90 - 5,00 %
---------	---------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2 299 752	2 299 752
Hysesintäkter garage	62 650	59 400
Hysesintäkter p-plats	70 425	57 750
Vatten, moms	86 154	74 921
Gemensamhetslokal	0	-1 000
Övernattnings-/gästlägenhet	2 100	6 700
Dröjsmålsränta	0	54
Pantsättningsavgift	4 116	3 438
Överlåtelseavgift	6 394	1 313
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	686	392
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	2 532 328	2 502 718

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	56 250	52 240
Besiktningar	9 293	0
Gårdkostnader	3 534	16 228
Snöröjning/sandning	51 160	52 125
Fordon	2 062	1 554
Summa	122 299	122 147

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 863
VVS	10 332	15 070
Värmeanläggning/undercentral	17 167	5 636
Ventilation	14 861	8 088
Elinstallationer	0	36 408
Tak	2 225	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 098
Garage/parkering	4 044	4 207
Summa	48 629	81 369

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	221 615	73 452
Ventilation	24 175	0
Elinstallationer	41 063	0
Summa	286 853	73 452

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	67 515	76 111
Vatten	182 594	145 420
Sophämtning/renhållning	93 000	86 194
Grovsopor	19 519	17 786
Summa	362 628	325 511

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	105 731	60 800
Markhyra/väggavgift/avgälder	9 600	8 400
Kabel-TV	41 875	34 713
Bredband	12 752	13 478
Fastighetsskatt	336 422	317 465
Korr. fastighetsskatt	10 835	11 613
Summa	517 215	446 469

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 107
Tele- och datakommunikation	4 223	3 688
Inkassokostnader	1 192	463
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	2 500
Styrelseomkostnader	1 740	3 596
Fritids och trivselkostnader	8 334	4 248
Föreningskostnader	3 613	6 019
Förvaltningsarvode enl avtal	76 401	73 312
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	5 160
Administration	5 523	4 428
Konsultkostnader	0	10 742
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
Summa	119 937	119 275

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 000	73 986
Arbetsgivaravgifter	22 260	23 618
Summa	94 260	97 604

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	569 393	818 074
Dröjsmålsränta	0	150
Summa	569 393	818 224

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 747 895	27 747 895
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 747 895	27 747 895
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 765 360	-8 510 515
Årets avskrivning	-254 844	-254 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 020 204	-8 765 360
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 727 691	18 982 535
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>720 000</i>	<i>720 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 615 000	38 514 000
Taxeringsvärde mark	30 249 000	30 266 000
Summa	68 864 000	68 780 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	261 906	261 906
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	261 906	261 906
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-261 906	-261 906
Utgående ackumulerad avskrivning	-261 906	-261 906
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	400	400

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	64 084	74 290
Momsavräkning	0	17 564
Transaktionskonto	541 972	214 437
Borgo räntekonto	1 057 911	1 066 784
Summa	1 663 967	1 373 076

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 809	5 220
Förutbet försäkr premier	37 666	30 403
Förutbet kabel-TV	3 526	3 155
Förutbet bredband	3 188	3 188
Upplupna ränteintäkter	1 900	3 305
Summa	51 089	45 271

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	Löst	0 %	0	1 225 000
swedbank	Löst	0 %	0	2 501 965
Swedbank	2026-03-25	2,43 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,57 %	6 007 500	6 007 500
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,54 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,69 %	3 517 931	0
Summa			20 525 431	20 734 465
Varav kortfristig del			17 007 500	11 726 965

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 525 431 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 754	213
Uppl kostn el	6 846	5 610
Uppl kostn räntor	18 520	25 383
Förutbet hyror/avgifter	211 475	207 985
Summa	249 595	239 191

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 903 000	23 903 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut att höja medlemsavgiften med 4% från och med februari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Möndal

Anne-Line Velmar Broman
Ordförande

Christopher Olofsson
Vice Ordförande

Veronica Örnmark
Kassör

Bengt Joakim Ekendahl
Sekreterare

Cecilia Margareta Ljungström
Styrelseledamot

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

Magnus Lindström
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 07:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 22:47

DOCUMENT ID:

B1sOY_p2WI

ENVELOPE ID:

rys_tupn-x-B1sOY_p2WI

DOCUMENT NAME:

Brf Spinnmästaren i Lindome, 716443-9684 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6d0263afc60fe339c3f949ea46155a2114a65e0579a9c84c7443ae4ba4e5cd7a8f101ea43a4fc7c7a750bf8bb1689919fdaed7fe06b61f61abefdcaadac95296

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. ANNE-LINE VELMAR BRO MAN linveb@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 22:52 15.04.2026 22:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.22
2. Veronica Sonja Örnmark veronica.ornmark@essity.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:41 16.04.2026 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.208
3. Bengt Joakim Ekendahl ekendahl88@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:01 20.04.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.150.147
4. Cecilia Margareta Ljungström c.grolander@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:47 20.04.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.246.104
5. CHRISTOPHER ANDREAS OLOFSSON chpholofsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 22:35 20.04.2026 22:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.240.47
6. JOHN MAGNUS BERNER LINDSTRÖM magnus.lindstrom@live.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 07:37 21.04.2026 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.51.163

* 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



PAeS
sealed

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Spinnmästaren i Lindome

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med lagen om ekonomisk förening.

Jag tillstyrker att resultaträkning och balansräkning fastställs, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Lindome, datering enligt digital signering

Magnus Lindström



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 07:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 22:47

DOCUMENT ID:

r1lidYu6h-x

ENVELOPE ID:

HkouYOTn-g-r1lidYu6h-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse fo?r bostadsra?ttsfo?reningen Spin nma?staren i Lindome 2025.pdf

1 page

SHA-512:

49ad84677fdfad5a99293c40a34fcc0ab24a66731696eb
1d20ac745bab50024aea7f4ce45317e91c4dad26201cf4
1cb460556673876316422895f303cbcb441f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN MAGNUS BERNER LINDSTRÖM	Signed	21.04.2026 07:38	eID	Swedish BankID
magnus.lindstrom@live.c om	Authenticated	21.04.2026 07:37	Low	IP: 83.233.51.163

* 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