



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekspinnaren

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         |
| 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. 17</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 bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Svedala 100:168      | 1992    | Svedala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 718 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 718 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Elisabeth Cederwald | Ordförande      |
| Anneli Thulin       | Styrelseledamot |
| Jessica Jönsson     | Styrelseledamot |
| Kent Andersson      | Styrelseledamot |
| Robert Vinell       | Styrelseledamot |
| Marianne Halling    | Suppleant       |
| Jenny Svanfelt      | Suppleant       |

### Valberedning

Jonas Sandström

## Firmateckning

Av ordförande och kassör

## Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-03-21 av Walsen Byggkonsult AB . Underhållsplanen sträcker sig över 30 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 272 944 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 58 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 628 065 kr, detta motsvarar 345 kr per kvm. Det totala långsiktiga underhåll och investeringsbehovet uppgår till 48 841 941 kr 2025 vilket motsvarar 10 352 kr per kvm.

## Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Årlig SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
- Årlig spolning av dagvattenbrunnar
  - Kontroll av hängrännor, stuprör och vindskivor
  - Årlig service av fläktar samt åtgärder
  - Skadade ytterdörrar på Ekspinnare 24, 31 och 41. Dieden Door anser att skador på ytterdörrar Ekspinnare 19 och 21 beror på bristande underhåll. Dörrarna i Ekspinnare 24 samt 41 bytta i juni.
  - Brännarservice utförd under december, åtgärder i främst hus A bokade
  - Beskrining av träd längs Ekspinnaregatan och på området
  - OVK genomförd 2025-11-06 – 2025-11-07 med mycket bra resultat
  - GK Trelleborg genomfört avtalsenlig kontroll, service och åtgärder av problem som upptäcks vid dessa tillfällen.

## Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Vissa plåtkonstruktioner på taken bör tätas
- Åtgärder på vindskivor, häng-och stuprännor
- 2026-2036** ● Byte fläktsystem
- 2026-2040** ● Inspektion av takpannor. Dessa behöver bytas inom 10-15 år

## Avtal med leverantörer

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | GK Trelleborg |
| Fuktskador        | Fuktteknik    |
| Renovering        | Byggcirkeln   |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Erlandsdals Samfällighetsförening , med en andel på 49%.  
Samfälligheten förvaltar föreningslokal - Erlandsdalsgården.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

- Tillkallat jour för ny vattenskada till Ekspinnaregatan 51
- Tillkallat jour till Ekspinnaregatan 12 för värmeproblem
- Vattenläckage från rör i klädkammare på Ekspinnaregatan 12
- Föreningen har under januari och februari 2026 drabbats av stora kostnader för byte av två varmvattenberedare och en gaspanna samt snöröjning och saltning.
- Beslut att öka sparande från 25.000 kronor till 50.000 kr per månad

#### Övriga uppgifter

- Undersökt leverantörer för elstolpar, installation ej aktuell
- Handikapparkeringen kommer inte att tas bort till förmån för två nya parkeringsplatser. Rekommendation från kommunen
- Risk att garageport 15 släppte i sina fästen, åtgärdades.
- Skadad vägg, troligen påkörd, vid garage har åtgärdats

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 123 777  | 5 025 588  | 4 620 572  | 4 263 678  |
| Resultat efter fin. poster                         | 585 166    | -635 183   | -685 743   | 452 231    |
| Soliditet (%)                                      | 15         | 14         | 15         | 17         |
| Yttre fond                                         | 6 552 916  | 6 504 643  | 5 107 665  | 3 853 164  |
| Taxeringsvärde                                     | 66 800 000 | 64 000 000 | 64 000 000 | 62 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 082      | 1 061      | 977        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,0       | 98,6       | 99,5       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 7 048      | 7 115      | 7 142      | 7 203      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 7 048      | 7 115      | 7 142      | 7 203      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 284        | 23         | -1         | 219        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 20         | 20         | 18         | 16         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 98         | 101        | 95         | 91         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 85         | 85         | 58         | 57         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 202        | 206        | 170        | 164        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,91       | 4,02       | 4,46       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,51       | 6,71       | 7,31       | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års 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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 4 518 004        | -                                            | -                               | 4 518 004        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 6 504 643        | -224 671                                     | 272 944                         | 6 552 916        |
| Balanserat resultat      | -4 745 590       | -410 512                                     | -272 944                        | -5 429 046       |
| Årets resultat           | -635 183         | 635 183                                      | 585 166                         | 585 166          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>5 641 873</b> | <b>0</b>                                     | <b>585 166</b>                  | <b>6 227 039</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 156 102        |
| Årets resultat                                                     | 585 166           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -272 944          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-4 843 881</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 72 714            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-4 771 166</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             | 5 123 777         | 5 025 588         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 31 121            | 52 670            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 154 898</b>  | <b>5 078 258</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 654 876        | -3 479 885        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -168 751          | -318 841          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -147 843          | -144 240          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -681 948          | -519 156          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 653 418</b> | <b>-4 462 122</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 501 480</b>  | <b>616 136</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 56 409            | 101 307           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -972 724          | -1 352 626        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-916 314</b>   | <b>-1 251 319</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>585 166</b>    | <b>-635 183</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>585 166</b>    | <b>-635 183</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 17 | 35 323 203        | 36 005 151        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>35 323 203</b> | <b>36 005 151</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>35 323 203</b> | <b>36 005 151</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 30 001            | 28 334            |
| Övriga fordringar                             | 13     | 1 518 259         | 1 066 085         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 145 143           | 142 451           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 693 403</b>  | <b>1 236 870</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 3 322 071         | 2 991 465         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 322 071</b>  | <b>2 991 465</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>5 015 473</b>  | <b>4 228 336</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>40 338 677</b> | <b>40 233 487</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 4 518 004         | 4 518 004         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 552 916         | 6 504 643         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>11 070 920</b> | <b>11 022 647</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -5 429 046        | -4 745 590        |
| Årets resultat                               |        | 585 166           | -635 183          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-4 843 881</b> | <b>-5 380 773</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>6 227 039</b>  | <b>5 641 873</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 5 145 929         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>5 145 929</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 28 107 208        | 33 570 096        |
| Leverantörsskulder                           |        | 168 017           | 266 917           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 690 484           | 754 601           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>28 965 709</b> | <b>34 591 614</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>40 338 677</b> | <b>40 233 487</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 501 480</b> | <b>616 136</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 681 948          | 519 156          |
|                                                                                 | <b>2 183 428</b> | <b>1 135 292</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 56 409           | 101 307          |
| Erlagd ränta                                                                    | -999 153         | -1 393 397       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 240 685</b> | <b>-156 798</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -33 925          | -119 162         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -136 588         | 80 567           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 070 172</b> | <b>-195 393</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 1 996 481        |
| Amortering av lån                                                               | -316 959         | -2 121 981       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-316 959</b>  | <b>-125 500</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>753 213</b>   | <b>-320 893</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 693 750</b> | <b>4 014 643</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>4 446 962</b> | <b>3 693 750</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ekspinnaren 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, 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    | 0,75 %  |
| Yttertak            | 1,97 %  |
| Fasader             | 4,34 %  |
| Balkonger           | 1,81 %  |
| Fönster             | 3,25 %  |
| Stamledningar VA    | 10,84 % |
| Stamledningar Värme | 2,17 %  |
| El                  | 5,42 %  |

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.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>  | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 4 416 336        | 4 308 588        |
| Intäkter kabel-TV              | 121 716          | 121 716          |
| Bredband                       | 172 872          | 172 872          |
| Uppvärmning                    | 394 128          | 394 128          |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 0                | 2 063            |
| Påminnelseavgift               | 240              | 600              |
| Dröjsmålsränta                 | 0                | 63               |
| Pantsättningsavgift            | 7 644            | 3 867            |
| Överlåtelseavgift              | 7 607            | 2 866            |
| Administrativ avgift           | 3 234            | 1 225            |
| Vidarefakturerade kostnader    | 0                | 17 604           |
| Öres- och kronutjämning        | 0                | -5               |
| <b>Summa</b>                   | <b>5 123 777</b> | <b>5 025 588</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter                      | 24 845        | -961          |
| Försäkringsersättning                | 0             | 53 631        |
| Återbäring försäkringsbolag          | 6 276         | 0             |
| <b>Summa</b>                         | <b>31 121</b> | <b>52 670</b> |

| <b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>         | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 411 485        | 406 080        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 65 072         | 85 100         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 5 550          | 88 026         |
| Besiktningar                            | 5 794          | 15 616         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 24 194         | 0              |
| Brandskydd                              | 0              | 26 430         |
| Gårdkostnader                           | 0              | 2 548          |
| Snöröjning/sandning                     | 75 506         | 121 778        |
| Förbrukningsmaterial                    | 4 307          | 3 965          |
| <b>Summa</b>                            | <b>591 907</b> | <b>749 541</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024             |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Trapphus/port/entr           | 11 800         | 0                |
| Sophantering/återvinning     | 31 648         | 0                |
| Dörrar och lås/porttele      | 0              | 2 525            |
| VVS                          | 130 244        | 96 165           |
| Värmeanläggning/undercentral | 118 428        | 306 184          |
| Ventilation                  | 77 095         | 105 991          |
| Elinstallationer             | 2 313          | 0                |
| Balkonger/altaner            | 0              | 12 788           |
| Mark/gård/utemiljö           | 0              | 6 060            |
| Garage/parkering             | 0              | 24 121           |
| Vattenskada                  | 39 964         | 519 723          |
| <b>Summa</b>                 | <b>411 491</b> | <b>1 073 557</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025          | 2024           |
|--------------|---------------|----------------|
| VVS          | 0             | 42 819         |
| Ventilation  | 72 714        | 147 478        |
| Fasader      | 0             | 34 375         |
| <b>Summa</b> | <b>72 714</b> | <b>224 671</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 93 496           | 96 316           |
| Gas                     | 460 453          | 476 287          |
| Vatten                  | 401 437          | 400 039          |
| Sophämtning/renhållning | 120 787          | 125 990          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 076 173</b> | <b>1 098 632</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 64 602         | 0              |
| Självrisk              | 20 140         | 0              |
| Kabel-TV               | 48 489         | 226 664        |
| Bredband               | 257 934        | 0              |
| Samfällighetsavgifter  | 26 950         | 26 950         |
| Fastighetsskatt        | 84 476         | 79 870         |
| <b>Summa</b>           | <b>502 591</b> | <b>333 484</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 1 476          | 1 476          |
| Tele- och datakommunikation                        | 9 297          | 5 034          |
| Juridiska åtgärder                                 | 0              | 23 926         |
| Inkassokostnader                                   | 0              | 3 385          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 7 491          |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 23 750         | 22 500         |
| Styrelseomkostnader                                | 1 629          | 536            |
| Fritids och trivselkostnader                       | 2 154          | 0              |
| Föreningskostnader                                 | 15 772         | 16 819         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 68 894         | 68 750         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 8 232          | 6 018          |
| Pantsättningskostnad                               | 7 056          | 3 440          |
| Administration                                     | 8 058          | 14 143         |
| Konsultkostnader                                   | 22 433         | 145 322        |
| <b>Summa</b>                                       | <b>168 751</b> | <b>318 841</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 117 500        | 114 600        |
| Arbetsgivaravgifter | 30 343         | 29 640         |
| <b>Summa</b>        | <b>147 843</b> | <b>144 240</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024             |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 972 264        | 1 352 040        |
| Dröjsmålsränta               | 460            | 586              |
| <b>Summa</b>                 | <b>972 724</b> | <b>1 352 626</b> |



| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 54 145 086         | 54 145 086         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>54 145 086</b>  | <b>54 145 086</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -18 139 935        | -17 620 779        |
| Årets avskrivning                             | -681 948           | -519 156           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-18 821 883</b> | <b>-18 139 935</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>35 323 203</b>  | <b>36 005 151</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 229 900</i>   | <i>2 229 900</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 54 000 000         | 50 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 12 800 000         | 14 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>66 800 000</b>  | <b>64 000 000</b>  |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto               | 377 160          | 342 988          |
| Skattefordringar          | 16 207           | 20 813           |
| Transaktionskonto         | 342 973          | 441 071          |
| Borgo räntekonto          | 781 918          | 261 213          |
| <b>Summa</b>              | <b>1 518 259</b> | <b>1 066 085</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 1 264          | 1 256          |
| Förutbet försäkr premier                                | 66 250         | 64 602         |
| Förutbet kabel-TV                                       | 12 333         | 12 122         |
| Förutbet bredband                                       | 65 296         | 64 471         |
| <b>Summa</b>                                            | <b>145 143</b> | <b>142 451</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | -                        | -                       | 0                   | 5 263 383           |
| Stadshypotek AB       | 2026-12-30               | 2,57 %                  | 5 412 882           | 5 412 882           |
| Stadshypotek AB       | 2026-01-30               | 2,81 %                  | 5 321 716           | 5 346 632           |
| Stadshypotek AB       | 2026-01-23               | 2,58 %                  | 4 673 057           | 4 697 000           |
| Stadshypotek AB       | -                        | -                       | 0                   | 5 213 929           |
| Stadshypotek AB       | -                        | -                       | 0                   | 5 756 270           |
| Stadshypotek AB       | 2026-07-30               | 2,55 %                  | 1 720 000           | 1 880 000           |
| Stadshypotek AB       | 2027-03-30               | 3,22 %                  | 5 179 929           | -                   |
| Stadshypotek AB       | 2026-04-30               | 2,66 %                  | 5 716 270           | -                   |
| Stadshypotek AB       | 2026-04-30               | 2,65 %                  | 5 229 283           | -                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>33 253 137</b>   | <b>33 570 096</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 28 107 208          | 33 570 096          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 598 077 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            | 59 776         | 93 259         |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr | 5 113          | 3 096          |
| Uppl kostn el                 | 8 697          | 9 002          |
| Uppl kostn räntor             | 80 529         | 106 958        |
| Uppl kostn vatten             | 101 197        | 116 865        |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 1 300          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter       | 433 872        | 425 421        |
| <b>Summa</b>                  | <b>690 484</b> | <b>754 601</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 51 915 000 | 51 915 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av månadsavgifterna med 1,5%, värmetillägg med 8% på Hus A-F samt bredband/tv-avgift med 2% från och med 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Svedala

---

Anneli Thulin  
Styrelseledamot

---

Elisabeth Cederwald  
Ordförande

---

Jessica Jönsson  
Styrelseledamot

---

Kent Andersson  
Styrelseledamot

---

Robert Vinell  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young  
Jakob Rignell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.04.2026 20:38

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.04.2026 08:18

**DOCUMENT ID:**

SJenIUML2Wx

**ENVELOPE ID:**

H12ILMIh-x-SJenIUML2Wx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ekspinnaren, 716439-0291 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

661a7a9457f24d14c35fe96ffb53d45f0ba293022316058  
4201f62b7c4c9c2afe1cefc095be3896cab25d6ef51fbd9  
b23bfb5dc6b6dd900a3ff188e201f7d044

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. IRENE ANNELI THULIN<br>annethul65@hotmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 10.04.2026 08:44<br>10.04.2026 08:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.9.158    |
| 2. ROBERT CHRISTIAN VINE<br>LL<br>vinell64@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated   | 10.04.2026 09:02<br>10.04.2026 09:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.12.231   |
| 3. Elisabeth Cederwald<br>cederwald@telia.com                |  Signed<br>Authenticated   | 10.04.2026 09:45<br>10.04.2026 09:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.17.24    |
| 4. JESSICA KATARINA JÖN<br>SSON<br>jessica.solsken@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 10.04.2026 11:19<br>10.04.2026 11:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.70.49    |
| 5. KENT ANDERSSON<br>anderssonkent68@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 11.04.2026 16:11<br>10.04.2026 19:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.18.90    |
| 6. Leif Ola Jakob Rignell<br>jakob.rignell@se.ey.com         |  Signed<br>Authenticated | 11.04.2026 20:38<br>11.04.2026 20:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.112.172.123 |

\* 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



**Shape the future  
with confidence**

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekspinnaren org.nr 716439-0291

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekspinnaren för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ekspinnaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.04.2026 20:39

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 10.04.2026 08:19

**DOCUMENT ID:**

Byhl8fL3Ze

**ENVELOPE ID:**

H1nUUG82WI-Byhl8fL3Ze

**DOCUMENT NAME:**

25 Revisionsberättelse Brf Ekspinnaren.pdf

2 pages

**SHA-512:**

0581870818b28c62efee9b909bfbfc9e812963b06c3ead5  
36e00afad22d482541b1b751816645d91b70a946e4a4a  
e2ee6dcb004099f17f504db392e5725578c3

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. Leif Ola Jakob Rignell | Signed        | 11.04.2026 20:39 | eID    | Swedish BankID      |
| jakob.rignell@se.ey.com   | Authenticated | 11.04.2026 20:38 | Low    | IP: 213.112.172.123 |

\* 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