Årsredovisning

för

Brf Spinneriet i Borås

769627-8758

Räkenskapsåret

2025

VÄSTPORTEN

fastighetsförvaltning

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6afb3...
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Spinneriet i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.om. ordinarie föreningsstämma**
Patrick Backelin, ordförande	Ledamot	2027
Anna Wetterqvist	Ledamot	2027
Joakim Karlsson	Ledamot	2026
Lotta Petersson	Ledamot	2026
Perparim Sylejmani	Ledamot	2027
Suppleanter		
Mido Tahir	Suppleant	2026
Mikael Oom	Suppleant	2026
Zilka Cosic	Suppleant	2026
Revisor		
Elmaz Becirovic	Revisor ordinarie	2026
Rickard Kjellen	Revisor suppleant	2026
Valberedning		
Annika Karlsson		2026
Mergina Sylejmani		2026

Firmateckning
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Stadgar
Föreningens senaste stadgar registrerades 2021-09-28 och kungjordes 2021-09-30.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6efb334-3d28-4fd3-b1b1-aaa6c12aad
visma sign
www.vismasign.com

Fastighet och byggnader

Föreningen äger mark och fastighet Borås Kamelian 5, som består av flerbostadshus med 67 lägenheter villka samtliga upplåts med bostadsrätt.

I fastigheten finns en lokal som utgör parkeringsgarage till föreningens medlemmar med 56 bilplatser och 1 mcplats. Parkeringsverksamheten sker via aktiebolag Borås Nejlikan 2 AB som föreningen äger och som bedriver garageuthyrning till medlemmarna.

Byggnadens totalyta är 6 087 kvm, varav 4 611 kvm bostadsyta och 1 476 kvm lokalyta.
Fastighetens värdeår är 2017.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3
2 rok	26
3 rok	27
4 rok	11
Totalt	67

Gemsamhetsutrymmen
Sovrum 1
Sovrum 2
Relax
Bastu

Försäkring
Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggningen Kamelian GA:6 som förvaltar plan 1 i garage tillsammans med Hökerums Fastigheter, samt medlem i Kamelian GA:7 som förvaltar plan 0 i garage tillsammans med Brf Nejlikan 1 i Borås och Brf Nejlikan 2 i Borås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll
För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Underhållsplan
Föreningens underhållsplan är upprättad under våren 2020 och visar ett underhållsbehov på totalt 12 901 tkr för de kommande 30 åren. Eftersom föreningen tillämpar K3 regelverket kommer delar av underhållet att aktiveras som en tillgång och ingen avsättning sker för dessa delar. Avsättning görs för verksamhetsåret med 235 tkr i enlighet med beräkningen i underhållsplanen.

Electronically signed · Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerad / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/sv/document-check/d3afb331-3d23-4fd8-8194-8feab6c42ead
visma sign
www.vismasign.com

Väsentliga avtal
Västporten Fastighetsförvaltning - Teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel
Nätkraft Borås AB - El
Borås Energi och Miljö AB - Fjärrvärme, vatten och sophämtning
Bahnhof AB- Bredband, TV
Schindler Hiss AB - Hiss
Länsförsäkringar Älvsborg - Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation
Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 102 medlemmar.
Under verksamhetsåret har 7 av föreningens bostadsrätter överlåtits, föregående år 8 st.

Föreningens ekonomi
Årets resultat blev en förlust med 750 tkr, i resultatet ingår avskrivningar av föreningens fastighet med 1 893 tkr, exkluderar man dessa blir resultatet en vinst med 1 143 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska ställning. I samband med omskrivning av lånen så har man gjort en extra amortering på 700 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 2% den 1 januari 2025 för att möta drift- och underhållskostnader samt räntenivåer på föreningens lån.

Sammantaget har föreningen en god ekonomi med ett positivt kassaflöde.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning tkr	4 614	4 520	4 074	3 734	3 648
Resultat efter finansiella poster tkr	-750	-1 033	-1 410	-1 185	-660
Soliditet (%)	64	64	64	64	64
Årsavgift bostäder kr/kvm	895	878	784	712	698
Årsavgift bostäder inkl bredbandsavgift kr/kvm	913	895	801	730	716
Skuldsättning kr/kvm total yta	8 938	9 153	9 253	9 337	9 675
Skuldsättning kr/kvm bostäder	11 799	12 083	12 215	12 325	12 772
Sparande kr/kvm	192	141	79	129	202
Räntekänslighet (%)	13	14	15	17	18
Energikostnad kr/kvm	164	150	141	156	146
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	89	88	89

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning tkr
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster tkr
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet.
https://sign.visma.net/sv/document-check/8eb234-3d38-4fe8-9404-d5ea6c12cad
visma sign
www.vismasign.com

Årsavgift bostäder kr/kvm
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift bostäder inkl bredbandsavgift kr/kvm
Årsavgifterna inklusive bredbandsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning kr/kvm total yta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning kr/kvm bostäder
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad kr/kvm
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f6afb334-0c20-4f81-9481-8feab6c42aad
visma sign
www.visma.sign.com

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	107 630 750	1 428 391	-7 676 216	-1 032 634	**100 350 291**
Disposition av föregående års resultat:		235 229	-1 267 863	1 032 634	**0**
Årets resultat				-750 145	**-750 145**
Belopp vid årets utgång	**107 630 750**	**1 663 620**	**-8 944 079**	**-750 145**	**99 600 146**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 944 080
årets förlust	-750 145
	-9 694 225

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	235 229
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-28 350
i ny räkning överföres	-9 901 104
	-9 694 225

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signeret / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/sv/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 613 761	4 520 139
Övriga rörelseintäkter	3	49 465	69 291
		4 663 226	**4 589 430**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 929 270	-1 885 511
Övriga externa kostnader	5	-30 246	-23 588
Personalkostnader	6	-91 994	-89 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 893 040	-1 893 040
		-3 944 550	**-3 891 433**
Rörelseresultat		**718 676**	**697 997**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 268	6 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 472 090	-1 737 575
		-1 468 822	**-1 730 631**
Resultat efter finansiella poster		**-750 146**	**-1 032 634**
Resultat före skatt		**-750 146**	**-1 032 634**
Årets resultat		**-750 145**	**-1 032 634**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f6e1b344-3f28-4d4e-b1a1-efaeb6ed2ead
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	153 070 019	154 963 059
		153 070 019	**154 963 059**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	237 433	237 433
		237 433	**237 433**
Summa anläggningstillgångar		**153 307 452**	**155 200 492**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49	0
Fordringar hos koncernföretag		250 000	700 000
Övriga fordringar		35	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 271	196 385
		448 355	**896 386**
Kassa och bank		1 480 230	1 184 698
Summa omsättningstillgångar		**1 928 585**	**2 081 084**
SUMMA TILLGÅNGAR		**155 236 037**	**157 281 576**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknat
https://sign.visma.net/sv/document-check/[illegible]
visma sign
www.visma.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 630 750	107 630 750
Fond för yttre underhåll		1 663 620	1 428 391
		109 294 370	**109 059 141**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 944 080	-7 676 217
Årets resultat		-750 145	-1 032 634
		-9 694 225	**-8 708 851**
Summa eget kapital		**99 600 145**	**100 350 290**
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut	14	40 152 872	13 431 912
Summa långfristiga skulder		**40 152 872**	**13 431 912**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 251 528	42 282 296
Leverantörsskulder		310 326	194 181
Aktuella skatteskulder		84 490	86 040
Övriga skulder		145 639	177 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		691 037	759 770
Summa kortfristiga skulder		**15 483 020**	**43 499 374**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**155 236 037**	**157 281 576**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f0efb831-3426-4f [illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		718 677	697 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 893 040	1 893 040
Erhållen ränta		3 268	6 944
Erlagd ränta		-1 574 283	-1 801 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 040 702**	**796 207**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		448 031	-781 380
Förändring av kortfristiga skulder		116 607	26 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 605 340**	**41 603**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 309 808	-609 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 309 808**	**-609 808**
Årets kassaflöde		**295 532**	**-568 205**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 184 698	1 752 903
Likvida medel vid årets slut		**1 480 230**	**1 184 698**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f0e7c586-0d25-4fd3-9484-0fee6b0e12ad
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter induviduell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad
https://signvisma.net/sv/document-view/9ab324-3d28-4fd2-9344-9fae5bc42ead
visma sign
www.vismasign.com

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad på nyttjandeperiod. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar mellan 10-100 år.

Stomme, 100 år	1%
Tak, 50 år	2%
Fasad, 50 år	2%
Fönster, 50 år	2%
Garageport, 50 år	2%
Styrelserum 50 år	2%
Förråd, 50 år	2%
Installationer, 25 år	4%
Passagesystem, 10 år	10%
Staket, grindar, 20 år	5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 127 247	4 046 322
Hyresintäkter lokal parkeringsgarage	318 829	312 578
Hyresintäkter förråd	34 200	32 700
Bredbandsintäkter	80 400	80 400
TV-intäkter	22 500	23 375
Gästlägenhet, bastu, relax	15 935	17 124
Andrahandsuthyrning	14 650	7 640
	4 613 761	**4 520 139**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Påminnelseavgifter	360	420
Vidarefakturerade kostnader gemensamhetsanläggning	31 581	35 646
Övriga intäkter taggar, filter, extra städ	17 524	33 225
	49 465	**69 291**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/[illegible]
visma sign
www.visma.com

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer och underhåll	280 431	318 136
El	261 042	210 374
Värme	458 247	443 256
Vatten och avlopp	277 712	261 661
Sophämtning	129 947	151 918
Fastighetsförsäkring	61 783	60 463
Digitala tjänster (bredband, tv)	119 817	116 483
Fastighetsskatt	41 470	43 020
Förvaltningsarvode	331 278	312 656
Återföring av administrativa kostnader under en 10-års period	-32 457	-32 456
	1 929 270	**1 885 511**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Digitala tjänster	6 362	9 930
Bankkostnader	4 106	4 390
Övriga förvaltningskostnader	19 778	9 268
	30 246	**23 588**

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 000	67 000
Arvode förtroendevald revisor	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	21 994	19 294
	91 994	**89 294**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	1 893 040	1 893 040
	1 893 040	**1 893 040**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från bank	3 272	7 241
Önriga ränteintäkter	-4	-297
	3 268	**6 944**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://app.visma.net/sv/document/...
visma sign
www.vismasign.com

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 470 598	1 737 017
Övriga räntekostnader	1 492	558
	1 472 090	**1 737 575**

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 189 181	168 189 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**168 189 181**	**168 189 181**
Ingående avskrivningar	-13 226 122	-11 333 082
Årets avskrivningar	-1 893 040	-1 893 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 119 162**	**-13 226 122**
Utgående redovisat värde	**153 070 019**	**154 963 059**
Taxeringsvärden byggnader	93 946 000	97 881 000
Taxeringsvärden mark	21 601 000	27 421 000
	115 547 000	**125 302 000**
Bokfört värde byggnader	117 325 372	119 218 412
Bokfört värde mark	35 744 647	35 744 647
	153 070 019	**154 963 059**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	60 363 000	60 363 000
	60 363 000	**60 363 000**

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 433	237 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**237 433**	**237 433**
Utgående redovisat värde	**237 433**	**237 433**

Avser Borås Nejlikan 2 AB vars verksamhet är uthyrning av parkeringsplatser till föreningens medlemmar.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Not 13 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	50 306 320	52 665 168
	50 306 320	**52 665 168**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	0,66	2025-10-30	0	18 981 960
Stadshypotek*	4,18	2026-12-30	13 431 912	13 631 912
Stadshypotek, rörlig ränta	3,85	2025-01-02	0	18 450 000
Stadshypotek, rörlig ränta	3,85	2025-01-02	0	4 650 336
Stadshypotek	2,65	2028-10-30	6 327 320	0
Stadshypotek	2,93	2030-10-30	5 627 320	0
Stadshypotek	2,49	2027-10-30	6 327 320	0
Stadshypotek	3,18	2029-03-30	4 550 432	0
Stadshypotek	2,91	2027-03-30	7 545 000	0
Stadshypotek	3,05	2028-03-30	7 650 000	0
Stadshypotek	3,18	2029-03-30	2 945 096	0
Avgår kortfristig del			-14 251 528	-42 282 296
			40 152 872	**13 431 912**
Kortfristig del av långfristig skuld			14 251 528	42 282 296

*Föreningen har ett lån som förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld samt föreningens amortering enligt plan på 819 616 kr per år. Lånen kommer dock att omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 3% från och med 1 januari 2026.

Sedan årets utgång har inga övriga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/sv/document-preview/[illegible]
visma sign
www.visma.com

Årsredovisningen beslutades 20260421

Borås

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Patrick Backelin
Ordförande

Anna Wetterqvist

Joakim Karlsson

Lotta Petersson

Perparim Sylejmani

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elmaz Becirovic
Revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/f0afb334-3d23-4fd3-9184-9feab5c12ead
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side
Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

ELMAZ BECIROVIC
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Spineriet
1b14f8f7-6970-4f4e-8f89-337ca531de3d - 2026-04-21 14:29:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - abbc8bd2-f2b9-4146-b72d-ab520fb0c14a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ROLF JOAKIM KARLSSON
9a083d19-287e-497e-98d2-64b96ef1ecaf - 2026-04-21 15:11:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bb0652de-e9b0-4e3c-97c0-08dadb0463af - SE

Ann-Charlotte Lotta Maria Petersson
d250baed-ee2f-494a-8719-cf25bfda21ac - 2026-04-21 16:43:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8cb73793-1343-4976-8e79-60ae387504ad - SE

ANNA WETTERQUIST
cd2f5df6-e3e8-4a52-854b-95d526809032 - 2026-04-21 19:17:02 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 38a92508-62eb-484d-84a6-13d7a14f25e3 - SE

Kjell Michael Patrick Backelin
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Spinneriet i Borås
622b68eb-dbbb-4b96-ac9e-8bde4366130d - 2026-04-22 13:00:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b6e22830-0767-423c-82f9-5b019b8fc1a5 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PERPARIM SYLEJMANI
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf spinneriet
f6f78973-6b1b-4764-b526-4b56fd145b38 - 2026-04-23 12:28:24 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 65ddc158-01e1-424a-b29f-ece0b7c3aa87 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Spinneriet i Borås,
Org. nr. 769627-8758

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinneriet i Borås för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Spinneriet i Borås för räkenskapsår 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c57dcdc2-bb93-4ed8-a5d9-4aa89d163b0c
visma sign
www.vismasign.com

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elmaz Becirovic
Revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e57dcdc2-bb93-4ed8-a5d9-4aa89d163b0c
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

ELMAZ BECIROVIC
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Spineriet
036656df-6fca-4b04-8713-8efc2f3aaebb - 2026-04-21 14:29:16 UTC +03:00
BankID - Freja eID - abbc8bd2-f2b9-4146-b72d-ab520fb0c14a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til a signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til a signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c57dcdc2-bb93-4ed9-a5d9-4aa89d163b0c
visma sign
www.vismasign.com