



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1

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

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 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. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Spinnsidan 1         | 2007    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 5 916 kvm och 9 lokaler om 201 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 117 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Armin Bagheri Haghighi   | Ordförande      |
| Ada Cristina Leon Bakal  | Styrelseledamot |
| Agneta Landquist Hamling | Styrelseledamot |
| Ghebreab Ghide Tesfay    | Styrelseledamot |
| Tamara Ahronov Barrera   | Styrelseledamot |
| Akshaya Thippur          | Suppleant       |

### Valberedning

Niklas Lundström

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Renovering av ytterdörrar - Monterat om samtliga dörrar  
Underhåll av hyresrätter (ytskikt) - NKG  
Byte av fönster - Byte till 3-glas fönster genom Skanska  
Indragning av fiberbroadband - Fiber genom Stockholm Stadsnät 200mb till samtliga medlemmar
- 2017** ● Fasadrenovering - Skanska  
Byte av plåtar - Skanska  
Byte av Värmecentral - Vattenfall  
Nya staket - Växthuset Utveckling AB  
Inglasning av balkonger - Sakkes Balkongkonsult
- 2018** ● Åtgärder av brister Hissen - Hissen El Mek Verkstad AB  
Hissbesiktning - Hissbesiktningar i Sverige AB  
OVK - Utfört av NKG  
Underhållspolning av stammar - GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB  
Renovering av betong på loftgångar - Skanska  
Byte av dörrlistor - Skanska
- 2018-2019** ● VA - Vattenledningar, markåtgärder - NKG  
VA - Avloppsledningar, markåtgärder - NKG
- 2019** ● Energideklaration - Franskabukten AB  
Antagande av nya stadgar
- 2020** ● Gården - Växthuset Utveckling AB  
Cykelställ och plattläggning - NKG  
Asfaltering - Asfaltsläggarna AB  
Målning källare och trapphus - AB OTimblads Målerifirma  
Belysning i trapphus/loftgångar/källare - MeraElvision AB

- 2021** ● Infodring stammar - Interspool  
OVK - Nordvalvet AB
- 2022** ● Grillstuga
- 2023** ● Infodring av stammar på förskolan och styrelselokaler  
Slipning av loftgångar
- 2024** ● Båda trapporna på Tvååkersgränd har renoverats - Hulting AB  
Lekplatsbesiktning och åtgärdat anmärkningarna  
Spolning av dagvattenbrunnar  
OVK - Oden Drift AB
- 2025** ● Stamspolning  
Linjemålning av parkeringsplatserna

### Avtal med leverantörer

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltare                     | SBC        |
| Fastighetsskötsel och teknisk förvaltare | Oden Drift |
| Hämtning av matavfall och hushållsavfall | SVOA       |
| Källsortering                            | Ragnsells  |
| Snöröjning och gräsklippning             | Växthuset  |
| Trappstädning                            | Astro Städ |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Återbetalning av moms, 156,000kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3%.

#### Förändringar i avtal

Förnyat avtal för lokalen(förskolan).

Uppsägning av en hyresrätt, utflytt 2026.

#### Övriga uppgifter

Installation av fem st elladdstolpar.

Installation av 4G kommunikation i hissarna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 887 023   | 5 687 046   | 5 194 878   | 4 648 513   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 041 908  | -1 530 536  | -1 538 420  | -946 838    |
| Soliditet (%)                                      | 37          | 37          | 39          | 39          |
| Yttre fond                                         | 1 379 667   | 329 667     | 348 841     | 467 454     |
| Taxeringsvärde                                     | 109 624 000 | 109 889 000 | 109 889 000 | 109 889 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 822         | 790         | 731         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 73,3        | 75,2        | 76,0        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 8 301       | 8 356       | 8 430       | 8 759       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 7 340       | 7 446       | 7 512       | 7 908       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 68          | -16         | 15          | 142         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 21          | 25          | 26          | 35          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 145         | 160         | 128         | 117         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 133         | 126         | 90          | 76          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 299         | 310         | 244         | 227         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,01        | 2,76        | 2,04        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,10       | 10,57       | 11,53       | -           |

**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.

## Upplysning vid förlust

Påverkade av ökade drift- och underhållskostnader.

Oförutsedda kostnader.

Successivt höja avgifterna i föreningen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 27 421 668        | -                                            | -                               | 27 421 668        |
| Upplåtelseavgifter       | 14 637 961        | -                                            | -                               | 14 637 961        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 329 667           | -                                            | 1050000                         | 1379667           |
| Balanserat resultat      | -13 144 351       | -1 530 536                                   | -1050000                        | -15 724 887       |
| Årets resultat           | -1 530 536        | 1 530 536                                    | -1 041 908                      | -1 041 908        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>27 714 409</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 041 908</b>               | <b>26 672 501</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -14 674 887        |
| Årets resultat                                                     | - 1 041 908        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 050 000         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-16 766 795</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 123 962            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-16 642 833</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             | 5 887 023         | 5 687 046         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 175 072           | 160               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 062 095</b>  | <b>5 687 206</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 901 733        | -4 259 708        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -256 626          | -241 781          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -149 923          | -146 657          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 452 703        | -1 345 653        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-5 760 985</b> | <b>-5 993 799</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>301 111</b>    | <b>-306 593</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 13 133            | 30 383            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 356 152        | -1 254 327        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 343 019</b> | <b>-1 223 944</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 041 908</b> | <b>-1 530 536</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 041 908</b> | <b>-1 530 536</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 69 613 007 | 71 065 710 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 69 613 007 | 71 065 710 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 69 613 007 | 71 065 710 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 63 496     | 59 203     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 2 552 084  | 2 501 243  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 73 085     | 46 180     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 688 664  | 2 606 626  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 541 918    | 537 476    |
| Summa kassa och bank                         |        | 541 918    | 537 476    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 230 583  | 3 144 101  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 72 843 589 | 74 209 811 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 42 059 629         | 42 059 629         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 379 667          | 329 667            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>43 439 296</b>  | <b>42 389 296</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -15 724 887        | -13 144 351        |
| Årets resultat                               |        | -1 041 908         | -1 530 536         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-16 766 796</b> | <b>-14 674 887</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>26 672 500</b>  | <b>27 714 409</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 44 900 000         | 45 200 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 323 254            | 341 589            |
| Skatteskulder                                |        | 16 737             | 17 701             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 57 380             | 44 898             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 873 718            | 891 214            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>46 171 089</b>  | <b>46 495 403</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>72 843 589</b>  | <b>74 209 811</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>301 111</b>   | <b>-306 593</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 452 703        | 1 345 653        |
|                                                                                 | <b>1 753 814</b> | <b>1 039 060</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 13 133           | 30 383           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 403 736       | -1 318 996       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>363 211</b>   | <b>-249 552</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -170 268         | -39 594          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 23 271           | 259 545          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>216 213</b>   | <b>-29 600</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -300 000         | -400 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-300 000</b>  | <b>-400 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-83 787</b>   | <b>-429 600</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 003 359</b> | <b>3 432 960</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 919 573</b> | <b>3 003 359</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1 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.

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:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| El                  | 1,74 %         |
| Stomme och grund    | 2,00 %         |
| Byggnad             | 1,00 - 10,00 % |
| Stamledningar Värme | 5,00 %         |
| Dörrar & portar     | 2,48 %         |
| Ventilation         | 2,00 %         |
| Yttertak            | 1,67 %         |
| Fönster             | 1,61 %         |
| Balkonger           | 2,50 %         |
| Hissar              | 5,00 %         |
| Stamledningar VA    | 2,00 - 5,00 %  |
| Fasader             | 2,50 %         |

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## 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              | 4 328 322        | 4 158 720        |
| Hysesintäkter bostäder            | 601 428          | 567 878          |
| Hysesintäkter lokaler             | 0                | 449              |
| Hysesintäkter lokaler, moms       | 302 196          | 297 516          |
| Hysesintäkter garage              | 1 135            | 0                |
| Hysesintäkter p-plats             | 134 600          | 129 650          |
| Hysesintäkter förråd              | 25 251           | 14 694           |
| Deb. fastighetsskatt              | 2 476            | 0                |
| Deb. fastighetsskatt, moms        | 4 662            | 7 992            |
| Bredband                          | 117 000          | 117 000          |
| Elintäkter laddstolpe moms        | 12 002           | 0                |
| Hysesintäkter, övrigt             | 0                | 764              |
| Dröjsmålsränta                    | 0                | 52               |
| Pantsättningsavgift               | 5 232            | 7 449            |
| Överlåtelseavgift                 | 4 410            | 8 598            |
| Administrativ avgift              | 4 508            | 1 470            |
| Vidarefakturerade kostnader       | 131 120          | 374 816          |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 212 687          | 0                |
| Öres- och kronutjämning           | -5               | -2               |
| <b>Summa</b>                      | <b>5 887 023</b> | <b>5 687 046</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2025           | 2024       |
|------------------------|----------------|------------|
| Övriga erhållna bidrag | 18 360         | 0          |
| Övriga intäkter        | 0              | 160        |
| Återvunnen moms        | 156 712        | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>175 072</b> | <b>160</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 188 870        | 540 710        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 29 969         | 13 666         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 74 218         | 113 498        |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 8 593          | 34 376         |
| Städning enligt avtal               | 130 278        | 125 014        |
| Städning utöver avtal               | 2 393          | 2 441          |
| Besiktningar                        | 7 472          | 2 366          |
| Hissbesiktning                      | 4 781          | 6 981          |
| Myndighetstillsyn                   | 2 175          | -1 950         |
| Snöröjning/sandning                 | 64 362         | 127 798        |
| Serviceavtal                        | 13 474         | 0              |
| Serviceavtal, hissar                | 8 884          | 0              |
| Förbrukningsmaterial                | 1 226          | 0              |
| <b>Summa</b>                        | <b>536 695</b> | <b>964 899</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Hyseslägenheter              | 37 914         | 0              |
| Bostadsrättslägenheter       | 37 994         | 26 220         |
| Trapphus/port/entr           | 70 955         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 51 874         | 7 643          |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 3 885          | 0              |
| VVS                          | 8 078          | 0              |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 313          | 0              |
| Ventilation                  | 26 232         | 93 849         |
| Elinstallationer             | 14 717         | 0              |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 4 483          | 0              |
| Hissar                       | 15 740         | 102 540        |
| Tak                          | 14 228         | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 6 250          | 0              |
| Garage/parkering             | 7 200          | 0              |
| Vattenskada                  | 77 015         | 104 322        |
| <b>Summa</b>                 | <b>378 880</b> | <b>334 575</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025           | 2024          |
|----------------------|----------------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 21 230         | 31 582        |
| Installationer       | 14 164         | 0             |
| Förskola             | 0              | 10 406        |
| Entr/trapphus        | 22 416         | 0             |
| VVS                  | 66 152         | 0             |
| <b>Summa</b>         | <b>123 962</b> | <b>41 988</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 128 034          | 148 936          |
| Uppvärmning             | 878 789          | 970 596          |
| Vatten                  | 805 270          | 762 270          |
| Sophämtning/renhållning | 325 876          | 325 639          |
| Grovsopor               | 5 415            | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>2 143 384</b> | <b>2 207 441</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 70 524         | 66 506         |
| Tomträttsavgäld        | 410 200        | 410 200        |
| Kabel-TV               | 24 536         | 18 121         |
| Bredband               | 73 184         | 79 727         |
| Fastighetsskatt        | 140 368        | 136 250        |
| <b>Summa</b>           | <b>718 812</b> | <b>710 804</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 1 605          | 2 984          |
| Juridiska åtgärder              | 31 850         | 19 552         |
| Inkassokostnader                | 3 608          | 1 036          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 22 416         | 17 435         |
| Styrelseomkostnader             | 0              | 440            |
| Föreningskostnader              | 14 982         | 29 402         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 106 699        | 102 379        |
| Överlåtelsekostnad              | 6 151          | 8 830          |
| Pantsättningskostnad            | 6 151          | 17 800         |
| Administration                  | 7 076          | 5 117          |
| Konsultkostnader                | 48 077         | 36 806         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 6 750          | 0              |
| Föreningsavgifter               | 1 260          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>256 626</b> | <b>241 781</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 117 598        | 114 600        |
| Arbetsgivaravgifter | 32 325         | 32 057         |
| <b>Summa</b>        | <b>149 923</b> | <b>146 657</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 355 952        | 1 254 156        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 200              | 171              |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 356 152</b> | <b>1 254 327</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 86 870 548         | 86 870 548         |
| Årets inköp                                   | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>86 870 548</b>  | <b>86 870 548</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -15 804 839        | -14 459 186        |
| Årets avskrivning                             | -1 452 703         | -1 345 653         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-17 257 542</b> | <b>-15 804 839</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>69 613 006</b>  | <b>71 065 710</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 73 214 000         | 68 433 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 36 410 000         | 41 456 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>109 624 000</b> | <b>109 889 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 145 713         | 145 713         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>145 713</b>  | <b>145 713</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -145 713        | -145 713        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-145 713</b> | <b>-145 713</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 158 660          | 30 368           |
| Skattefordringar               | 10 778           | 0                |
| Övriga kortfristiga fordringar | 4 991            | 4 991            |
| Transaktionskonto              | 1 319 263        | 1 395 584        |
| Borgo räntekonto               | 1 058 392        | 1 070 300        |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 552 084</b> | <b>2 501 243</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 35 503        | 15 670        |
| Förutbet fast skötsel  | 6 351         | 6 154         |
| Förutbet kabel-TV      | 6 089         | 6 134         |
| Förutbet bredband      | 23 401        | 18 222        |
| Upplupna intäkter      | 1 741         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>73 085</b> | <b>46 180</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-01-28               | 2,33 %                  | 2 500 000           | 2 500 000           |
| Swedbank              | 2026-01-28               | 2,33 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| Swedbank              | 2026-01-28               | 2,33 %                  | 5 000 000           | 5 000 000           |
| Swedbank              | 2026-02-28               | 2,34 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Swedbank              | 2026-03-28               | 2,25 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Swedbank              | 2026-02-28               | 2,34 %                  | 1 400 000           | 1 700 000           |
| Swedbank              | 2026-01-28               | 2,31 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>44 900 000</b>   | <b>45 200 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 44 900 000          | 45 200 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 400 000 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               | 15 665         | 23 585         |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr    | 5 032          | 5 032          |
| Uppl kostnad Städning entrepr    | 8 219          | 0              |
| Uppl kostn el                    | 12 318         | 13 656         |
| Uppl kostnad Värme               | 114 992        | 110 156        |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 17 216         | 17 216         |
| Uppl kostn räntor                | 130 825        | 178 409        |
| Uppl kostn vatten                | 68 044         | 60 263         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 11 541         | 10 196         |
| Uppl kostnad arvoden             | 13 668         | 13 668         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 10 730         | 10 730         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 465 468        | 448 303        |
| <b>Summa</b>                     | <b>873 718</b> | <b>891 214</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 49 000 000 | 49 000 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 5% från och med 2026-04-01. Försäljning av hyreslägenhet. Hyrorna höjs med 3,5% från och med 2026-03-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

---

Ada Cristina Leon Bakal  
Styrelseledamot

---

Armin Bagheri Haghighi  
Ordförande

---

Ghebreab Ghide Tesfay  
Styrelseledamot

---

Tamara Ahronov Barrera  
Styrelseledamot

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

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 22:05

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 16:27

**DOCUMENT ID:**

SyP62QU0WI

**ENVELOPE ID:**

HklphQ80-I-SyP62QU0WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spinnsidan 1, 769606-7847 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

ea90aab1f162b95786cc5c87d96f409246b9bdc34b7242  
e29f8363cd4946093a9b1479673ffb08ea7b965a30f0e21  
a137e2cbe6cc8e9ed3cdaf901783e9269d9

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. TAMARA AHRONOV BAR RERA<br>tammy.barrera.work@gmail.com |  Signed<br>Authenticated  | 04.05.2026 16:50<br>04.05.2026 16:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.138 |
| 2. ARMIN BAGHERI HAGHIG HI<br>armin_87@hotmail.com         |  Signed<br>Authenticated  | 04.05.2026 18:41<br>04.05.2026 17:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.209.235 |
| 3. ADA CRISTINA LEON BAK AL<br>adaleon85@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated  | 04.05.2026 20:44<br>04.05.2026 17:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.43  |
| 4. GHEBREAB GHIDE TESFAY<br>tesfay_gh@hotmail.com          |  Signed<br>Authenticated  | 04.05.2026 21:36<br>04.05.2026 21:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.238.130.63 |
| 5. ANDERS KARLÉN<br>anders.karlen@mooreswedden.se          |  Signed<br>Authenticated | 04.05.2026 22:05<br>04.05.2026 22:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 52.17.160.9    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 1

Org.nr 769606-7847

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinnsidan 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 22:05

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 16:27

**DOCUMENT ID:**

ByPTnX80bg

**ENVELOPE ID:**

B1xIT3QLCZI-ByPTnX80bg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Spinnsidan 1.pdf

3 pages

**SHA-512:**

b92b73272e7a062fdb78efe3d1031d55356e78fcada144  
ac63e8759ebf528e5ca7729fe1541bc509d7a8d047fd5a  
557bb314a8758c98bf84afa8e0e1fbca0101

## Activity log

| RECIPIENT                        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. ANDERS KARLÉN                 | Signed        | 04.05.2026 22:05 | eID    | Swedish BankID   |
| anders.karlen@mooreswe<br>den.se | Authenticated | 04.05.2026 22:04 | Low    | IP: 34.249.87.65 |

\* 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