



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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 2007-09-13.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spinnsidan 1	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 10 lokaler om 180 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6096 kvm.

Styrelsens sammansättning

Armin Bagheri Haghighi	Ordförande
Agneta Landquist Hamling	Styrelseledamot
Ghebreab Ghide Tesfay	Styrelseledamot
Tamara Ahronov Barrera	Styrelseledamot
Thore Claas Biselli	Styrelseledamot

Valberedning

Ada Bakal

Firmateckning

Firman tecknas av Armin och Tamara.

Revisorer

Anders Karlén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2023 | ● Infodring av stammar på förskolan och styrelselokaler
Slipning av loftgångar |
| 2022 | ● Grillstuga |
| 2021 | ● OVK - Nordvalvet AB
Infodring stammar - Interspool |
| 2020 | ● Belysning i trapphus/loftgångar/källare - MeraElvision AB
Målning källare och trapphus - AB OTimblads Målerifirma
Asfaltering - Asfaltsläggarna AB
Cykelställ och plattläggning - NKG
Gården - Växthuset Utveckling AB |
| 2019 | ● Antagande av nya stadgar
Energideklaration - Franskabukten AB |
| 2018-2019 | ● VA - Avloppsledningar, markåtgärder - NKG
VA - Vattenledningar, markåtgärder - NKG |
| 2018 | ● Hissbesiktning - Hissbesiktningar i Sverige AB
Åtgärder av brister Hissen - Hissen El Mek Verkstad AB
OVK - Utfört av NKG
Underhållspolning av stammar - GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
Renovering av betong på loftgångar - Skanska
Byte av dörrlistor - Skanska |
| 2017 | ● Inglasning av balkonger - Sakkes Balkongkonsult
Fasadrenovering - Skanska
Byte av plåtar - Skanska
Byte av Värmecentral - Vattenfall |

- 2016** ● Indragning av fiberbredband - Fiber genom Stockholm Stadsnät 200mb till samtliga medlemmar
Renovering av ytterdörrar - Monterat om samtliga dörrar
Underhåll av hyresrätter (ytskikt) - NKG
Byte av fönster - Byte till 3-glas fönster genom Skanska

Planerade underhåll

- 2024** ● Båda trapporna på Tvååkersgränd ska renoveras.

Avtal med leverantörer

Källsortering Ragn-Sells

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter: 2023: 6%.

Bundit två lån i två år.

Extra amortering på 2,000,000kr till Swedbank på befintligt lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Skrivit fastprisavtal med Ragn-Sells för källsorteringen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 194 878	4 648 513	4 620 164	4 603 810
Resultat efter fin. poster	-1 538 420	-946 838	-432 023	-2 403 369
Soliditet (%)	38	39	39	39
Yttre fond	348 841	467 454	288 492	1 110 250
Taxeringsvärde	109 889 000	109 889 000	96 164 000	96 164 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 430	8 759	8 832	8 850
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 512	7 908	7 974	7 990
Sparande per kvm totalyta, kr	15	142	164	77
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	35	22	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	117	118	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	90	76	71	67
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	227	211	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Flera bundna lån med låg ränta har gått ut och fått högre ränta.

Ökade leverantörskostnader som vi inte räknat med.

Som det ser ut nu så kommer vi att behöva höja avgifterna även år 2025.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	27 421 668	-	-	27 421 668
Upplåtelseavgifter	14 637 961	-	-	14 637 961
Fond, yttre underhåll	467 454	-448 280	329 667	348 841
Balanserat resultat	-10 796 880	-498 558	-329 667	-11 625 105
Årets resultat	-946 838	946 838	-1 538 420	-1 538 420
Eget kapital	30 783 365	0	-1 538 420	29 244 945

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 295 438
Årets resultat	-1538 420
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-329 667
Totalt	-13 158 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	348 841
Balanseras i ny räkning	-12 814 684

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 194 874	4 648 512
Övriga rörelseintäkter	3	7 799	288 709
Summa rörelseintäkter		5 202 673	4 937 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 146 893	-3 548 183
Övriga externa kostnader	9	-193 481	-201 018
Personalkostnader	10	-139 700	-123 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 363 152	-1 362 093
Summa rörelsekostnader		-5 843 227	-5 235 113
RÖRELSERESULTAT		-640 554	-297 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 855	4 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-953 722	-653 927
Summa finansiella poster		-897 867	-648 946
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 538 420	-946 838
ÅRETS RESULTAT		-1 538 420	-946 838

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	72 411 363	73 774 515
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 411 363	73 774 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 411 363	73 774 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 261	55 249
Övriga fordringar	14	2 936 409	4 473 361
Summa kortfristiga fordringar		2 994 669	4 528 610
Kassa och bank			
Kassa och bank		539 439	1 508 783
Summa kassa och bank		539 439	1 508 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 534 108	6 037 393
SUMMA TILLGÅNGAR		75 945 471	79 811 907

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 059 629	42 059 629
Fond för yttre underhåll		348 841	467 454
Summa bundet eget kapital		42 408 470	42 527 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 625 105	-10 796 880
Årets resultat		-1 538 420	-946 838
Summa fritt eget kapital		-13 163 525	-11 743 718
SUMMA EGET KAPITAL		29 244 945	30 783 365
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 600 000	33 500 000
Summa långfristiga skulder		25 600 000	33 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 000 000	14 500 000
Leverantörsskulder		363 744	389 786
Skatteskulder		28 994	18 027
Övriga kortfristiga skulder		10 815	9 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	696 973	611 055
Summa kortfristiga skulder		21 100 526	15 528 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 945 471	79 811 907

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-640 554	-297 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 363 152	1 362 093
	722 598	1 064 201
Erhållen ränta	55 855	4 980
Erlagd ränta	-818 538	-676 758
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-40 084	392 424
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 637	-55 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 200	-554 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 921	-217 071
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 528 921	-617 071
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 961 881	6 578 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 432 960	5 961 881

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spinnsidan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd K3,

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 838 860	3 621 466
Hysesintäkter bostäder	541 911	521 274
Hysesintäkter lokaler, moms	279 312	259 954
Hysesintäkter p-plats	112 800	113 100
Hysesintäkter förråd	7 858	7 974
Deb. fastighetsskatt, moms	7 992	0
Bredband	117 000	117 000
Pantsättningsavgift	5 250	7 728
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader	279 956	0
Öres- och kronutjämning	-4	16
Summa	5 194 874	4 648 512

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	280 204
Övriga intäkter	7 799	8 505
Summa	7 799	288 709

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	106 966	60 175
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 388	51 373
Fastighetsskötsel gård enl avtal	58 659	57 666
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	57 988	12 821
Larm och bevakning	2 989	312
Städning enligt avtal	107 743	115 895
Städning utöver avtal	7 632	5 463
Hissbesiktning	4 372	4 222
Myndighetstillsyn	1 950	0
Gårdkostnader	938	5 129
Gemensamma utrymmen	5 199	10 994
Sophantering	1 793	0
Snöröjning/sandning	134 523	109 234
Serviceavtal	9 239	11 862
Förbrukningsmaterial	100	1 017
Summa	544 477	446 163

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	12 698	19 799
Tvättstuga	0	12 065
Trapphus/port/entr	38 434	21 902
Källarutrymmen	0	1 638
Sophantering/återvinning	8 575	0
Dörrar och lås/porttele	46 524	23 405
Övriga gemensamma utrymmen	46 841	7 797
VVS	59 411	17 764
Värmeanläggning/undercentral	8 115	36 799
Ventilation	41 754	25 001
Elinstallationer	18 710	16 383
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 485	262
Hissar	43 059	114 738
Fönster	0	2 663
Mark/gård/utemiljö	17 676	26 925
Garage/parkering	10 481	0
Vattenskada	1 456	0
Skador/klotter/skadegörelse	37 440	4 813
Summa	395 659	331 954

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	192 780	0
Hyseslägenheter	0	132 163
Förskola	315 581	0
Tak	0	17 883
Mark/gård/utemiljö	124 535	298 234
Summa	632 896	448 281

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	160 323	209 992
Uppvärmning	778 049	710 505
Vatten	544 861	459 159
Sophämtning/renhållning	385 921	255 402
Summa	1 869 154	1 635 059

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 549	55 629
Tomträttsavgäld	410 200	399 175
Kabel-TV	23 078	26 201
Bredband	77 581	77 465
Fastighetsskatt	133 298	128 258
Summa	704 706	686 728

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 479	0
Juridiska åtgärder	8 593	21 717
Inkassokostnader	0	5 617
Revisionsarvoden extern revisor	17 435	15 000
Fritids och trivselkostnader	1 025	0
Föreningskostnader	15 940	22 660
Förvaltningsarvode enl avtal	98 267	95 507
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Övriga förvaltningsarvoden	800	0
Administration	11 575	19 694
Konsultkostnader	18 850	14 074
Bostadsrätterna Sverige	6 750	6 750
Summa	193 481	201 018

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	34 700	27 218
Summa	139 700	123 818

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	953 718	653 916
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Övriga räntekostnader	0	11
Summa	953 722	653 927

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 870 548	86 870 548
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 870 548	86 870 548
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 096 034	-11 738 228
Årets avskrivning	-1 363 152	-1 357 806
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 459 186	-13 096 034
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 411 363	73 774 515
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 500 000</i>	<i>16 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 433 000	68 433 000
Taxeringsvärde mark	41 456 000	41 456 000
Summa	109 889 000	109 889 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 713	145 713
Utgående anskaffningsvärde	145 713	145 713
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-145 713	-141 426
Avskrivningar	0	-4 287
Utgående avskrivning	-145 713	-145 713
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37 897	15 272
Klientmedel	0	3 398 370
Övriga kortfristiga fordringar	4 991	4 991
Transaktionskonto	1 825 347	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 936 409	4 473 361

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-01-24	1,12 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2025-01-24	0,86 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-01-24	1,72 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2024-12-20	2,13 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-11-25	4,31 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-11-25	4,10 %	2 100 000	4 500 000
Swedbank	2024-10-25	3,81 %	10 000 000	10 000 000
Summa			45 600 000	48 000 000
Varav kortfristig del			20 000 000	14 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 600 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	17 216	17 216
Uppl kostn räntor	243 078	107 894
Uppl kostnad arvoden	13 668	60 028
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 730	18 860
Förutbet hyror/avgifter	412 281	407 057
Summa	696 973	611 055

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	49 000 000	49 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

10% avgiftshöjning från och med 2024-03-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Agneta Landquist Hamling
Styrelseledamot

Armin Bagheri Haghighi
Ordförande

Ghebreab Ghide Tesfay
Styrelseledamot

Tamara Ahronov Barrera
Styrelseledamot

Thore Claas Biselli
Styrelseledamot

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

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2024 21:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 14.05.2024 12:17

DOCUMENT ID:

BybLLc3l7A

ENVELOPE ID:

Hk8893lmA-BybLLc3l7A

DOCUMENT NAME:

Brf Spinnsidan 1, 769606-7847 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARMIN BAGHERI HAGHIGHI armin_87@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 14:08 14.05.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/03) IP: 212.247.68.22
2. TAMARA AHRONOV BARRERA tammy.barrera.work@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:37 16.05.2024 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/11) IP: 109.238.130.184
3. THORE CLAAS BISELLI t.c.biselli@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 18:04 16.05.2024 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/30) IP: 94.234.111.255
4. Agneta Landquist Hamling agneta_hamling@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 19:00 16.05.2024 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/03/21) IP: 83.185.35.135
5. GHEBREAB GHIDE TESFAY tesfay_gh@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 19:05 16.05.2024 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/05) IP: 83.185.35.146
6. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	Signed Authenticated	19.05.2024 21:16 19.05.2024 21:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13) IP: 83.226.170.58

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023.

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 2023-12-31 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinnsidan 1 för räkenskapsåret 2023 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

COMPLETED BY ALL:

19.05.2024 21:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 14.05.2024 12:17

DOCUMENT ID:

Hy7LIq3xQA

ENVELOPE ID:

Bkg8U9hIQA-Hy7LIq3xQA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Spinnsidan 1.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	 Signed	19.05.2024 21:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13)
anders.karlen@mooresweden.se	Authenticated	19.05.2024 21:15	Low	IP: 83.226.170.58

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