



# Årsredovisning 2023



## Bostadsrättsföreningen Spinna

Org nr 769632-3240

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spinna, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 4 maj 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2016.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 mars 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Påsen 12 i Stockholms kommun.

Föreningens byggnad färdigställdes år 2021. Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 79 bostadsrätter och en bostadsrättslokal. Boarean (BOA) är ca 4 721 kvm och lokalarean (LOA) är ca 775 kvm.

Föreningen har 31 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Samlitga garageplatser är utrustade med laddmöjlighet.

#### Lägenhetsfördelning:

16 st	1 rum och kök
23 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
<u>17 st</u>	4 rum och kök
79 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 6 juli 2021. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i sex gemensamhetsanläggningar. GA:1 förvaltas genom samfällighetsförening och övriga GA förvaltas genom delägarförvaltning.

GA:1 bestående av sopsugsanläggning, deltagande fastigheter är ett 30-tal inom området Mårtensdal.

GA:2 bestående av garagedfart, port och passage, deltagande fastigheter är Påsen 11-15.

GA:4 bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter är Påsen 11-14.

GA:6 bestående av garage, deltagande fastigheter är Påsen 11 och Påsen 12.

GA:7 bestående av miljörum och gård, deltagande fastigheter är Påsen 11 och Påsen 12.

GA:8 bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter är Påsen 7, Påsen 11 och Påsen 12.

#### Servitut och ledningsrätter

Fastigheten är förmånstagare av servitut gällande förrådsutrymmen samt rätt att ta sig till förrådsutrymmen genom byggnad på fastigheten Påsen 11. Fastigheten belastas av servitut och ledningsrätter gällande belysningsanordningar, väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp mm.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB gällande fastighetsskötsel.

#### Föreningens lokal

Stockholms stad bedriver förskoleverksamhet i föreningens bostadsrättslokal. Föreningen är redovisningskyldig för mervärdesskatt avseende förskolan.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 13 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Åkerlund Elsa Johansson Lana Haddad John Jakobsson Ashwin Chengappa	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Michel Witenheim Pär Wiremark
-------------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft åtta (tio) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Sammankallande	Naomi Seid Irme Esken Johan Huhtanen
----------------	--

#### Revisorer

Ordinarie	David Walman	Auktoriserad revisor, Rävissor AB
Suppleant	Morten Olsen	Auktoriserad revisor, Rävissor AB

#### Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med 1,85 prisbasbelopp, 97 125 kr, exkl sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 13 oktober 2020.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage och lokaler utgår från år ett och är fn. en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Höjning av årsavgifter med 30% på grund av ökade räntekostnader, energipriser med mera. 2-års besiktning av fastigheten har genomförts tillsammans med byggherren Ikano och extern besiktningsman. Under 2023 har laddstolpar i föreningens gemensamma garage installerats och tagits i drift.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	116	119
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-9</u>	<u>-12</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	115	116

Under året har 6 (9) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023: 52 500 kr).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning, tkr	5 426	4 839
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 231	-1 948
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 289	1 560
Soliditet (%)	82,1	82,0
Fastighetslån/kvm, kr	0	14 723
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	749	653
Skuldsättning/kvm, kr	14 609	14 723
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt,kr	15 296	15 416
Sparande/kvm,kr	235	284
Räntekänslighet (%)	20,4	23,6
Energikostnad/kvm, kr	150	149
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,4	70,9

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar:

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm:

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet %:

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm:

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	374 920 000	4 939 998	77 081	-504 769	-1 947 862	<b>377 484 448</b>
Disposition av föregående års resultat:			157 470	-2 105 332	1 947 862	<b>0</b>
Årets resultat					-2 231 114	<b>-2 231 114</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>374 920 000</b>	<b>4 939 998</b>	<b>234 551</b>	<b>-2 610 101</b>	<b>-2 231 114</b>	<b>375 253 334</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 610 101
årets förlust	-2 231 114
	<b>-4 841 215</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	157 470
i ny räkning överföres	-4 998 685
	<b>-4 841 215</b>

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

### Uppllysning om förlust

Föreningens negativa resultat förklaras med avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 426 292	4 839 435
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 426 292</b>	<b>4 839 435</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 122 971	-1 849 271
Övriga externa kostnader	4	-428 007	-409 308
Styrelsearvode och ersättningar	5	-127 410	-115 649
Avskrivningar		-3 520 469	-3 507 686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 198 857</b>	<b>-5 881 914</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-772 565</b>	<b>-1 042 479</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 219	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 464 768	-905 383
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 458 549</b>	<b>-905 383</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 231 114</b>	<b>-1 947 862</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 231 114</b>	<b>-1 947 862</b>

Resultaträkningen 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 september till den 31 december 2021.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	453 780 932	457 281 960
Inventarier, verktyg och installationer	7	71 104	90 545
Pågående nyanläggningar	8	600 463	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>454 452 499</b>	<b>457 372 505</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>454 452 499</b>	<b>457 372 505</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	933 076
Fordringar hos entreprenören		0	12 019
Övriga fordringar	9	602 738	19 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	186 786	159 575
Avräkningskonto förvaltare		1 336 472	1 411 749
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 125 996</b>	<b>2 535 769</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	11	0	50 377
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>50 377</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		638 091	221 221
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>638 091</b>	<b>221 221</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 764 087</b>	<b>2 807 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>457 216 586</b>	<b>460 179 872</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		379 859 998	379 859 998
Fond för yttre underhåll		234 551	77 081
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>380 094 549</b>	<b>379 937 079</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 610 101	-504 769
Årets resultat		-2 231 114	-1 947 862
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 841 215</b>	<b>-2 452 631</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>375 253 334</b>	<b>377 484 448</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	18 917 500	38 835 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 917 500</b>	<b>38 835 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	61 372 500	42 085 000
Leverantörsskulder		246 665	122 863
Skatteskulder		520 000	1 098 000
Övriga skulder	13	52 426	31 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	854 161	522 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 045 752</b>	<b>43 860 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>457 216 586</b>	<b>460 179 872</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 231 114	-1 947 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 520 469	3 507 686
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 289 355</b>	<b>1 559 824</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		384 495	-953 764
Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder		-101 794	684 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 572 056</b>	<b>1 290 217</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-600 463	-97 203
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-600 463</b>	<b>-97 203</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskulder		-630 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-630 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>341 593</b>	<b>193 014</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 632 970	1 439 956
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 974 563</b>	<b>1 632 970</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 september 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Inventaerier, verktyg och installationer	5 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 380 272	3 822 984
P-platser och garage	647 893	670 357
TV, bredband och telefoni	114 236	113 760
Debiterad fastighetsskatt	197 982	195 941
Avgift andrahandsupplåtelse	32 408	30 914
Laddstolpar el-bilar moms	8 447	0
Övriga intäkter och ersättningar	3 817	5 479
Elprisstöd	41 237	0
	<b>5 426 292</b>	<b>4 839 435</b>

I årsavgiften ingår bredband och vatten.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	211 927	263 321
Trädgårdsskötsel	0	25 285
Städkostnader	0	17 875
Hyra av entrémattor	31 799	26 932
Snöröjning/sandning	94 014	68 166
Systematiskt brandskyddsarbete	12 209	15 324
Serviceavtal	45 113	44 412
Hisservice/besiktning	51 666	43 030
Gemensamhetsanläggning	326 297	57 386
Reparationer	152 061	46 075
Hissreparationer	37 192	39 506
Planerat underhåll	41 329	0
Fastighetsel	150 676	240 715
Uppvärmning	468 715	435 321
Vatten och avlopp	205 863	143 380
Avfallshantering	85 844	186 458
Försäkringskostnader	89 507	83 652
Kabel-tv	83 426	81 310
Förbrukningsinventarier	14 200	22 418
Förbrukningsmaterial	4 188	8 705
Bevakningskostnader grundavtal	13 187	0
Trivselåtgärder	3 758	0
	<b>2 122 971</b>	<b>1 849 271</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	260 000	260 000
Datorkommunikation	0	4 474
Hemsida	-4 881	0
Föreningsgemensamma kostnader	40 866	34 156

Revisionsarvode	18 671	12 811
Ekonomisk förvaltning	98 124	90 277
Bankkostnader	3 507	3 708
Övriga poster	4 743	3 883
Medlemsavgifter	6 977	0
	<b>428 007</b>	<b>409 309</b>

#### Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	85 950	88 000
Övriga arvoden	11 000	0
Sociala avgifter	30 460	27 649
	<b>127 410</b>	<b>115 649</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 058 764	267 058 764
Omklassificeringar		0
Investeringsmoms	-6 599 069	-6 599 069
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>260 459 695</b>	<b>260 459 695</b>
Ingående avskrivningar	-4 668 038	-1 167 010
Årets avskrivningar	-3 501 028	-3 501 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 169 066</b>	<b>-4 668 038</b>
Ingående bokfört värde mark	201 490 303	201 490 303
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>201 490 303</b>	<b>201 490 303</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>453 780 932</b>	<b>457 281 960</b>
Taxeringsvärden byggnader	183 000 000	183 000 000
Taxeringsvärden mark	143 000 000	143 000 000
	<b>326 000 000</b>	<b>326 000 000</b>
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	300 000 000	300 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	26 000 000	26 000 000
	<b>326 000 000</b>	<b>326 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 203	
Inköp		97 203
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 203</b>	<b>97 203</b>
Ingående avskrivningar	-6 658	
Årets avskrivningar	-19 441	-6 658
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 099</b>	<b>-6 658</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 104</b>	<b>90 545</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp laddstolpar	600 463	0
Omklassificering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>600 463</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Moms		7 844
Övriga kortfristiga fordringar	602 738	11 506
	<b>602 738</b>	<b>19 350</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	106 335	89 507
TV, bredband och telefoni	20 875	20 838
Ekonomisk förvaltning	23 638	22 907
Serviceavtal	14 904	14 021
Snöjourberedskap	13 883	12 302
Medlemsavgifter	7 150	0
	<b>186 785</b>	<b>159 575</b>

### Not 11 Aktier i dotterbolag

	Kapitalandel %	Bokfört värde
Kvp 6 Fastighet AB, org nr 559043-0129	100	50 377
	<b>100</b>	<b>50 377</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank			0	20 542 500
Danske Bank			0	20 542 500
Danske Bank	1,08	2024-09-02	19 417 500	19 917 500
Danske Bank	1,28	2026-08-31	19 417 500	19 917 500
Danske Bank	4,51	2024-09-30	41 455 000	0
			<b>80 290 000</b>	<b>80 920 000</b>
Kortfristig del av lån			-62 872 500	-42 085 000

Föreningen har lån som förfaller till betalningen under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 60 872 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 000 000 kr

### Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	2 309	
Personalskatt	16 980	15 450
Sociala avgifter	17 783	16 181
Avräkning Fastum	15 354	0
	<b>52 426</b>	<b>31 631</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	12 933	33 854
Revision	17 200	15 000
Fastighetsel	12 650	33 464
Fjärrvärme	63 612	62 796
Avfallskostnader	0	6 354
Vatten- och avlopp	34 103	30 742
Snöröjning	17 873	8 784
Övriga kostnader	13 416	12 019
Förutbetalda avgifter och hyror	682 374	319 917
	<b>854 161</b>	<b>522 930</b>



**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	82 170 000	82 170 000
	<b>82 170 000</b>	<b>82 170 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra digitala signaturer

Per Åkerlund

Elsa Johansson

Ashwin Chengappa

Lana Haddad

John Jakobsson

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

David Walman  
Revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Spinna.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-21 15:02:03

Dokumentet är undertecknat av:

 ASHWIN CHENGAPPA MOLLERA KAVERIAPPA (19870108XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-21 11:58:44
 David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor	2024-05-21 15:02:03
 JOHN MARTIN JAKOBSSON (19800707XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-21 12:00:43
 LANA HADDAD (19870728XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-21 12:03:56
 Elsa Johansson (19940606XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 15:39:00
 PER ÅKERLUND (19760308XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-21 10:59:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Spinna.pdf (1329978 byte)

312B70F82712F01AE2718F9F119E2FCEFA7A42C762547F744104BF59ED73EFE2914EA8832568B878F9B4  
DDEADE7008C2DB4622DD359CF2929B290E71E4B203AB

<https://esign.summera.support/verify>


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: rb Spinna.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-20 22:01:00

Dokumentet är undertecknat av:

 David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor

2024-05-20 22:01:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
rb Spinna.pdf (125596 byte)

E085587CF6419E80F4FCE1425C4BB7E439F0C3F1CE9658AB9CDDCF2FE7ABF2FEBA7942AA1050B23CC676  
16F45C3FFE90A45BBF3DC9E8B04C980677898ECF1872

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spinna  
769632-3240**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spinna för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför 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.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spinna för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor