

Årsredovisning 2023

Brf Spinnsidan 2

769607-5683



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2

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

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

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spinnsidan 2	2007	-

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 5 808 kvm och 31 lokaler om 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 5808 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gudrun Wetterhorn	Kassör
Malika Smati	Ordförande
Anders Dahlman	Styrelseledamot
Lida Kuses	Styrelseledamot

Valberedning

Arne Wetterhorn
Shevone O'Neill

Firmateckning

Två i styrelsen - Malika Smati och Gudrun Wetterhorn

Revisorer

Anders Karlén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relining bottenplatta Eldsbergagränd 23 och 39
Byte till LED i trapphus
Renovering av fläkt hus 23 och 39
Riskinventering av elanläggning
- 2022** ● Bollmora El nya armatur i källargångar
Hemkomfort/OVK ventilationsarbete
Radonmätning
Slamsugning
Fönsterputs alla glaspartier i alla fastigheter
Service torktumlarna + nya filter/korgar
Ny fläkt plus en lagad på Eldsbergagränd 7
- 2021** ● Interspol lagning av avlopp
SanSac nya sopkärl, matavfall
GG Högtryck Stamspolning
Miele lagning tvättstuga
Byggstäd, polering av trapphus
Abima gallring av träd
- 2020** ● Fasadrenovering med tilläggsisolering på gavlar
Balkongfördjupning
Solceller monterade på 3/3 fastigheter
Bergvärme installerad och fjärrvärme bortkopplad
- 2017** ● Hissrenovering
Oljning av ekpartier (fönsterramar, portar, staketen)
Trädgårdsunderhåll
Lägenhetsrenovering

Planerade underhåll

- 2025** ● Gårdsrenovering
- 2024-2025** ● Miljöstugan ommålning lagning av tak
- 2024** ● Målning av källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Tekniskt förvaltning	Nabo AB
Sommar och vinteravtal	Växthuset
Söderberg & Partners	Försäkring
OWNIT	Bredband
Säkerhetsvision	Passagesystem
Byggbeslag AB	Nyckelhantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgiften 2023 med 15 %. Omförhandling av bolån. Amorterar duktigt.

Lokalhyrorna har höjt från 1 juli 2023 till 57 kr/kvm/månad.

Elstöd inskickat och fått 147.000 kr i ersättning för detta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 13% och 2023-02-01 med 1%.

Förändringar i avtal

SAN SAC (hushållssopor) rengöring av kärlen.

SBA- brandskyddsavtal via NABO

Bredbandsavtal OWNIT förnyat avtal gäller från april 2024, från dagens 100 Mbit/s för 150 kr/mån, till 1000/1000 Mbit/s för 75kr/mån,

Övriga uppgifter

Energideklaration 2023 - fick utlåtande C, efter t tidigare legat på E.

Elbesiktning via Nabo 2023

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 95 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 534	4 893	4 759	4 725
Resultat efter fin. poster	-2 698	-2 565	-1 566	-992
Soliditet (%)	36	38	39	38
Taxeringsvärde	102 000	102 000	87 600	87 600
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	891	778	760	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	83,1	80,6	82,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 507	11 255	11 450	11 822
Skuldsättning per kvm totalyta	10 463	9 915	10 087	10 250
Sparande per kvm totalyta	133	99	38	143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	166	155	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	47	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	214	202	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	1,56	1,50	1,19
Räntekänslighet (%)	12,91	14,46	15,07	15,79

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.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	39 558	-	-	39 558
Upplåtelseavgifter	9 412	-	-	9 412
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-8 157	-2 565	-	-10 722
Årets resultat	-2 565	2 565	-2 698	-2 698
Eget kapital	38 248	0	-2 698	35 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 722
Årets resultat	-2 698
Totalt	-13 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 313
Balanseras i ny räkning	-14 733
	-13 421

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	5 534	4 893
Övriga rörelseintäkter	3	399	52
Summa rörelseintäkter		5 933	4 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 514	-2 948
Övriga externa kostnader	9	-181	-244
Personalkostnader	10	-252	-223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 156	-3 156
Summa rörelsekostnader		-7 102	-6 571
RÖRELSERESULTAT		-1 170	-1 626
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 530	-939
Summa finansiella poster		-1 529	-939
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 698	-2 565
ÅRETS RESULTAT		-2 698	-2 565

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	90 577	91 920
Markanläggningar	13	6 121	6 464
Maskiner och inventarier	14	96	122
Summa materiella anläggningstillgångar		96 794	98 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 794	98 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	87
Övriga fordringar	15	17	128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	314	353
Summa kortfristiga fordringar		334	568
Kassa och bank			
Kassa och bank		805	334
Summa kassa och bank		805	334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 139	902
SUMMA TILLGÅNGAR		97 933	99 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 970	48 970
Summa bundet eget kapital		48 970	48 970
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 722	-8 157
Årets resultat		-2 698	-2 565
Summa ansamlad förlust		-13 421	-10 722
SUMMA EGET KAPITAL		35 550	38 248
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	17	1	1
Skulder till kreditinstitut	18	39 780	16 460
Övriga långfristiga skulder		1	1
Summa långfristiga skulder		39 782	16 462
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 988	42 980
Leverantörsskulder		152	455
Skatteskulder		114	222
Övriga kortfristiga skulder		2	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 345	1 036
Summa kortfristiga skulder		22 602	44 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 933	99 407

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 170	-1 626
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 156	3 156
	1 986	1 529
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-1 312	-887
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	676	642
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	235	-257
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-322	-643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588	-258
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 445	-98
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 445	-98
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 400	0
Amortering av lån	-1 072	-1 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 328	-1 030
ÅRETS KASSAFLÖDE	472	-1 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	334	1 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	805	334

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 20 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Markanläggningar	2 - 5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	4 590	3 991
Hysesintäkter, bostäder	589	563
Hysesintäkter, lokaler	101	83
Hysesintäkter, p-platser	125	96
Kabel-TV/Bredband	124	122
Övriga intäkter	3	1
El	2	35
Summa	5 534	4 893

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	147	0
Övriga intäkter	0	0
Försäkringsersättning	251	47
Övriga rörelseintäkter	1	5
Summa	399	52

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	151	200
Städning	78	83
Besiktning och service	95	53
Trädgårdsarbete	57	0
Övrigt	79	171
Snöskottning	0	5
Summa	460	512

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	125	174
Bostäder	40	0
Tvättstuga	2	0
Soprum/miljöanläggning	19	0
Dörrar och lås/porttele	14	0
VA	11	0
Värme	2	0
Ventilation	99	98
Hissar	47	0
Försäkringsärende/vattenskada	7	0
Temp. rep und eller projekt	9	0
Summa	376	272

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	314	0
Summa	314	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	962	928
Vatten	280	280
Sophämtning	190	151
Summa	1 431	1 360

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	204	104
Tomträttsavgälder	403	387
Kabel-TV	13	12
Bredband	130	122
Övrigt	69	68
Fastighetsskatt	113	112
Summa	933	804

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	45	73
Förbrukningsmaterial	5	19
Juridiska kostnader	0	17
Revisionsarvoden	19	19
Ekonomisk förvaltning	112	116
Summa	181	244

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	187	169
Löner, arbetare	5	1
Sociala avgifter	60	53
Summa	252	223

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 530	937
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 530	939

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 522	104 424
Årets inköp	1 445	98
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 966	104 522
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 602	-9 834
Årets avskrivning	-2 787	-2 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 389	-12 602
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 577	91 920
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000	62 000
Taxeringsvärde mark	40 000	40 000
Summa	102 000	102 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 847	6 847
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 847	6 847
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-384	-40
Årets avskrivning	-342	-344
Utgående ackumulerad avskrivning	-726	-384
Utgående restvärde enligt plan	6 121	6 464

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 029	1 029
Utgående anskaffningsvärde	1 029	1 029
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-907	-863
Avskrivningar	-26	-44
Utgående avskrivning	-933	-907
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96	122

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17	128
Summa	17	128

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	25
Fastighetsskötsel	28	26
El	0	22
Försäkringspremier	89	108
Kabel-TV	4	3
Räntor	0	11
Tomträtt	101	101
Bredband	33	30
Förvaltning	29	28
Summa	314	353

NOT 17, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2023-12-31	2022-12-31
Checkräkningskredit	-1	-1
Summa	-1	-1

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	4,53 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2026-07-30	4,42 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2024-02-02	4,80 %	9 750	9 850
Stadshypotek	2025-12-01	1,50 %	8 000	8 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,55 %	2 640	2 680
Stadshypotek	2025-06-01	1,61 %	5 780	6 180
Stadshypotek	2024-03-01	4,80 %	4 600	4 650
Stadshypotek	2024-03-01	4,80 %	3 600	3 800
Stadshypotek	2025-09-30	1,50 %	2 040	2 280
Stadshypotek	2026-09-30	4,69 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2024-03-11	4,80 %	397	
Stadshypotek	2024-01-04	4,80 %	1 961	
Summa			60 768	59 440
Varav kortfristig del			20 988	42 980

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 330 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	12
El	114	175
Utgiftsräntor	342	123
Löner	187	169
Sociala avgifter	59	0
Beräknade uppl. sociala avifter	15	53
Förutbetalda avgifter/hyror	593	484
Beräknat revisionsarvode	20	20
Summa	1 345	1 036

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	61 653	61 653

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bytt ut armatur i våra fastigheter trapphus / Bollmora El. 53.281 kr. Relining mellan hus 23 och 39 / GG Högtryck kostnad 832.064 kronor. Renovering av fläktar i 23 och 39. Hyreshöjning för hyresgäster 2023, 4,75%.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Dahlman
Styrelseledamot

Gudrun Wetterhorn
Kassör

Lida Kuses
Styrelseledamot

Malika Smati
Ordförande

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

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 19:16

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 19.04.2024 13:26

DOCUMENT ID:

H1WZZSCK-C

ENVELOPE ID:

BJ-xWBRJbR-H1WZZSCK-C

DOCUMENT NAME:

Brf Spinnsidan 2, 769607-5683 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malika Smati malikasmati@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2024 14:13 19.04.2024 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/12) IP: 83.241.247.220
2. ANDERS DAHLMAN andersdahlman@telia.com	 Signed Authenticated	19.04.2024 17:06 19.04.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/28) IP: 178.78.252.73
3. Gudrun Hilma Maria Wetterhorn gudrun.wetterhorn@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2024 17:08 19.04.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/24) IP: 94.234.99.185
4. LIDA KUSES lida.kuses@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2024 18:19 23.04.2024 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/01) IP: 178.78.252.89
5. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	 Signed Authenticated	24.04.2024 19:16 24.04.2024 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13) IP: 213.80.18.201

* 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 2

Org.nr 769607-5683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2 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 Spinnisidan 2 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:

24.04.2024 19:15

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 19.04.2024 13:26

DOCUMENT ID:

rybZrCJZA

ENVELOPE ID:

BylxWBAY-R-rybZrCJZA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Spinnsidan 2.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	 Signed	24.04.2024 19:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13)
anders.karlen@mooresweden.se	Authenticated	24.04.2024 19:15	Low	IP: 213.80.18.201

* 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