

Årsredovisning 2023



Brf Spinnrocken

Org nr 716419-3232

fastum

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 Brf Spinnrocken i Järfälla, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 2:2679, 2:317, 2:2681 och 2:2682 i Järfälla kommun. Byggnaderna uppfördes 1989. Fastigheternas arealer uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 974 kvm. Taxeringsvärdet är 133 355 tkr varav byggnadsvärdet är 95 067 tkr och markvärdet 38 288 tkr.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus med totalt 138 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 10 750 kvm. Föreningen disponerar 146 parkeringsplatser varav 58 i garage. Därtill finns lokaler på adresserna Slöjdvägen 12 samt Ekedalsvägen 7A.

Fastighetsadresser

Slöjdvägen 10 och 26

Ekedalsvägen 7 A-D, 13 A-D och 15 A-D

I föreningen finns också två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 118 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med EFS AB om teknisk förvaltning.

Trappstädning har enligt avtal ombesörjts av J.Entreprenad AB. Markskötsel och vinterväghållning har ombesörjts av Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Underhållsavtal finns för fasta installationer med:

El & Hissteknik AB för hissar

Entema AB för tvättutrustning

ENEX AB för undercentraler t o m 30/9-2021

Alova AB för undercentralen fr o m 1/10-2021

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 14.

Under året har föreningen amorterat 612 500 kr (581 035 kr) enligt plan.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift som för 2023 uppgår till 1 589 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaderna har värdeår 1989.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2023. Styrelsen har budgeterat för en avgiftshöjning om 8 % från år 2024. Genomsnittlig årsavgift är 773 kr/kvm.

Gruppanslutning till Telia AB betalas av föreningen.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens framtida fastighetsunderhåll bör enligt underhållsplanen från 2016 göras med 1 114 600 kr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram till 2074.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

4st tvättstugor totalrenoverades.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 183 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 8 st och antalet avgående medlemmar var 7 st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 184 medlemmar.

Av föreningens 138 bostadsrättslägenheter har 4 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 9 st. I samband med överlåtelse görs tillsyn av lägenheten. Vid årets slut var inte någon lägenhet utlyrd i andra hand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 11 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ola Grahn	Ledamot	Ordförande
Per Andersson	Ledamot	
Olof Clementz	Ledamot	
Carina Magnusson	Ledamot	
Anna Jäder	Suppleant	
Mia Gärdin	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening av Ola Grahn, Carina Magnusson och Olof Clementz.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft 6st portmöten under året.

Styrelsen får fyra prisbasbelopp att fördela mellan ledamöterna. För att få arvode utbetalt krävs deltagande vid minst hälften av årets styrelsemöten. Därtill utbetalas mötesarvode om 300 kr/möte.

Medlemmarna informeras efter varje styrelsemöte via Nyspunnet, ett informationsblad, som anslås i varje port ca en vecka efter styrelsemötet. Informationsbladet skickas även via e-post efter önskemål. Informationsmöten har hållits om bokslut och budget. Informationsmöte med nya medlemmar har hållits vid ett tillfälle under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Per Kronlid
Chak Resh

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Lennart Wik
Cecilia De Mendonca

Sammanställande

Portvärdar

Per Asplund
Elisabeth Bränneland
Susanne Sandh
Erika Araya
Kjell Ahlstedt
Anna Jäder
Anette Loholm
Mia Gärdn

Slöjdvägen 10
Ekedalsvägen 7 A-D
Ekedalsvägen 13A-D
Ekedalsvägen 13A-D
Ekedalsvägen 15 A-B
Ekedalsvägen 15 C-D
Slöjdvägen 26
Slöjdvägen 26

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 486	9 018	9 008	8 990	8 908
Resultat efter finansiella poster	-807	-363	-1 742	470	-966
Årets avskrivningar	2 775	2 775	2 780	1 590	3 014
Soliditet (%)	16,3	16,8	17,0	18,4	19,1
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	836	796	797	796	770
Skuldsättning/kvm (kr)	8 599	8 652	8 703	8 051	7 343
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 175	9 232	9 286	8 591	7 835
Sparande/kvm (kr)	192	240	149	250	209
Räntekänslighet (%)	11,0	11,6	11,7	10,8	10,2
Energikostnad/kvm (kr)	177	169	178	149	163
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	91,6	91,7	91,8	89,6

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

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

Soliditet (%);

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt;

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

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 och 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	15 799 138	11 187 744	4 702 539	-10 943 583	-363 430	20 382 408
Disposition av föregående års resultat:			817 920	-1 181 350	363 430	0
Årets resultat					-798 645	-798 645
Belopp vid årets utgång	15 799 138	11 187 744	5 520 459	-12 124 933	-798 645	19 583 763

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 124 933
årets förlust	-798 645
	-12 923 578

behandlas så att

reservering för yttre underhåll	1 114 680
ianspråkta av fond för yttre underhåll	-234 135
i ny räkning överföres	-13 804 123
	-12 923 578

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

Uppllysning om förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 483 835	9 017 938
Hysesintäkter		2 272	672
Övriga rörelseintäkter	3	202 874	318 635
Nettoomsättning		9 688 981	9 337 245
Föreningens kostnader			
Reparationer		-464 000	-353 713
Planerat underhåll		-234 135	-339 061
Driftskostnader	4	-4 498 479	-4 218 028
Administrationskostnader	5	-396 150	-707 304
Personalkostnader	6	-339 263	-324 742
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-245 892	-245 022
Avskrivningar		-2 775 154	-2 775 387
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 953 073	-8 963 257
Rörelseresultat		735 908	373 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 896	54
Räntekostnader på fastighetslån		-1 542 100	-735 791
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 349	-1 681
Summa finansiella poster		-1 534 553	-737 418
Resultat efter finansiella poster		-798 645	-363 430
Årets resultat		-798 645	-363 430

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	113 367 275	115 961 772
Pågående arbete	8	1 354 253	370 034
Inventarier, verktyg och installationer	9	546 131	726 788
Summa materiella anläggningstillgångar		115 267 659	117 058 594
Summa anläggningstillgångar		115 267 659	117 058 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 917
Övriga kortfristiga fordringar	10	249 510	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	330 624	413 650
Avräkningskonto förvaltare	12	4 079 037	3 594 018
Summa kortfristiga fordringar		4 659 171	4 011 865
<i>Kassa och bank</i>	12	54 174	50 075
Summa omsättningstillgångar		4 713 345	4 061 940
SUMMA TILLGÅNGAR		119 981 004	121 120 534

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 799 138	15 799 138
Upplåtelseavgifter		10 288 553	10 288 553
Kapitaltillskott		899 191	899 191
Fond för yttre underhåll		5 520 459	4 702 539
Summa bundet eget kapital		32 507 341	31 689 421
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 124 933	-10 943 583
Årets resultat		-798 645	-363 430
Summa ansamlad förlust		-12 923 578	-11 307 013
Summa eget kapital		19 583 763	20 382 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	56 712 085	63 405 893
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	41 923 308	35 842 000
Leverantörsskulder		288 963	280 612
Fond för inre underhåll		1 667	1 667
Aktuella skatteskulder		16 405	-229 487
Övriga kortfristiga skulder	15	219 703	310 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 235 110	1 126 465
Summa kortfristiga skulder		43 685 156	37 332 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 981 004	121 120 534

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-798 645	-363 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 775 154	2 775 387
Förändring skatteskuld/fordran		870	12 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 977 379	2 424 087
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-186 481	-58 876
Förändring av kortfristiga skulder		294 940	78 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 085 838	2 443 215
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-984 219	-42 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-984 219	-42 625
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-612 500	-581 035
Årets kassaflöde		489 119	1 819 555
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 644 092	1 824 537
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	12	4 133 211	3 644 092

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i modell.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsplan</u>	<u>%</u>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,9
Ombyggnader, lägenheter	Rak	0,84
Ombyggnader, bergvärme	Rak	2,5
Ombyggnader, bastu	Rak	10
Inventarier, installationer	Rak	10-20

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Låneskulder

Föreningen har utnyttjad checkkredit som förfaller inom ett år och därmed är kortfristig. Då föreningen avser att utnyttja den längre än 12 månader har man valt att klassificera den som långfristig.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 721 514	8 306 124
Hysesintäkter, lokaler	70 332	68 636
Hysesintäkter, parkering	592 009	613 033
Avgift andrahandsupplåtelse	1 208	3 622
Övriga intäkter	103 773	95 231
Hyses- och avgiftsbortfall	-5 000	-68 708
	9 483 836	9 017 938

I årsavgiften ingår Telia TV lagom, IP-telefoni och Bredband 500/500MBit/s, värme och vatten samt el via individuell debitering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elavgifter	146 392	246 108
Övriga intäkter	56 482	72 527
	202 874	318 635

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel/trädgårdsskötsel	836 701	839 219
Städkostnader	297 150	262 251
Snöröjning/sandning	291 051	264 238
Hissar, service och besiktning	55 881	0
Övriga serviceavtal och besiktningkostnader	147 761	78 249
El	1 591 730	1 471 757
Vatten och avlopp	438 808	470 601
Avfallshantering	289 142	296 779
Försäkringskostnader	175 108	138 737
Kabel-tv	84 456	84 456
Bredband	269 292	269 292
Förbrukningsinventarier	13 286	25 292
Förbrukningsmaterial	7 794	15 376
Övriga kostnader	319	1 781
	4 498 479	4 218 028

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Hemsida	5 763	443
Föreningsgemensamma kostnader	28 601	65 152
Revisionsarvode	32 250	28 250
Ekonomisk förvaltning	271 008	220 261
Juridisk konsultation	-184 625	235 300
Hyra/leasing av maskiner	48 626	0
Övriga poster	194 526	157 898
	396 149	707 304

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelse- och mötesarvoden	231 300	219 900
Övriga arvoden och ersättningar	57 100	53 100
Sociala avgifter	50 863	51 742
	339 263	324 742

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	144 274 783	144 274 783
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	144 274 783	144 274 783
Ingående avskrivningar	-33 175 011	-30 544 514
Årets avskrivningar	-2 594 497	-2 630 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 769 508	-33 175 011
Ingående anskaffningsvärde mark	4 862 000	4 862 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 862 000	4 862 000
Utgående redovisat värde	113 367 275	115 961 772
Taxeringsvärden byggnader	126 252 000	126 252 000
Taxeringsvärden mark	54 088 000	54 088 000
	180 340 000	180 340 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	3 540 000	3 540 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	176 800 000	176 800 000
	180 340 000	180 340 000

Not 8 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Lägenhet 1301	330 034	330 034
Utredning solceller	111 375	40 000
Renovering tvättstuga	912 844	0
	1 354 253	370 034

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 790 202	1 790 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 790 202	1 790 202
Ingående avskrivningar	-1 063 414	-882 524
Årets avskrivningar	-180 657	-180 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 244 071	-1 063 414
Utgående redovisat värde	546 131	726 788

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	249 187	268
Momsfordran	323	323
Övriga kortfristiga fordringar	0	12
	249 510	603

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	170 381	131 062
Förutbetald kabel-tv	29 016	29 016
Förutbetald internet	5 341	5 318
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	37 781
Förutbetald serviceavtal	42 706	40 202
Förutbetald leasingkostnad tvättmaskin	49 225	0
Övriga förutbetalda kostnader	33 954	37 038
Upplupna intäkter	0	133 233
	330 623	413 650

Not 12 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastum	4 079 037	3 594 018
Handkassa	492	3 227
Handelsbanken	53 682	46 848
	4 133 211	3 644 093

Not 13 Checkräkningskredit

Föreningen har utnyttjad checkkredit som förfaller inom ett år och är därmed kortfristig. Då föreningen avser att utnyttja den längre än 12 månader har man valt att klassificera den som långfristig.

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	0,927	2025-01-24	21 482 585	21 482 585
Swedbank	3,63	2026-04-24	15 134 500	0
SBAB			0	15 247 000
Handelsbanken	0,51	2024-03-01	41 923 308	41 923 308
Handelsbanken	3,85	2026-03-30	20 095 000	20 595 000
			98 635 393	99 247 893
Kortfristig del av långfristig skuld			41 923 308	35 842 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning 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 långsiktig skuld: 41 923 308 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 650 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 41 923 308 kr

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	34 830	32 610
Arbetsgivaravgifter	20 453	20 631
Momsskuld	435	2 562
Avräkning Fastum	3 835	0
Övriga kortfristiga skulder	160 150	10 150
	219 703	65 953

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	68 741	19 979
Beräknat revisionsarvode	52 250	26 000
Upplupna elkostnader	194 282	182 468
Upplupna städkostnader	16 910	0
Upplupna vattenkostnader	0	41 554
Upplupna avfallskostnader	0	18 970
Upplupen snöröjning	127 863	65 669
Förutbetalda hyror/avgifter	775 064	771 825
	1 235 110	1 126 465

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	101 178 000	101 178 000
	101 178 000	101 178 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Järfälla

Ola Grahn
Ordförande

Carina Magnusson

Per Andersson

Olof Clementz

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Kronlid
Revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Spinnrocken_I_Järfälla.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-19 11:03:26

Dokumentet är undertecknat av:

 Carina Maria Magnusson (19650920XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 20:29:37
 Mats Ola Ingemar Grahn (19550813XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 12:37:06
 Per Johan Lennart Andersson (19670608XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 10:54:50
 PER KRONLID (19520208XXXX) Revisor	2024-04-19 11:03:26
 Olov Karl Gunnar Clementz (19420610XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 11:52:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Spinnrocken_I_Järfälla.pdf (477935 byte)

2E3A46BCB38EC1A9A1FC0904416A06CA6C24D85CEA6586B5C9ADA8733E78495CBE56013A278227736B81
E712FE1D5C768BDD615B7F269A3D1A3A91E2B388DC98

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


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsrapport brf Spinnrocken 2023, till stämman 2024, Per Kronlid.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-18 16:44:05

Dokumentet är undertecknat av:

 PER KRONLID (19520208XXXX) Föreningsvald revisor

2024-04-18 16:44:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsrapport brf Spinnrocken 2023, till stämman 2024, Per Kronlid.pdf (151855
byte)

68041945D5ABF7596BB8F69F8ACAAAD58AB7C3F6E3A1FA8321F5F1CE75029021BABA59B569C22E306CEE6
08431C7402F40BBB12F7A7D087FD9894F421C77D7C9D

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman 2024 i Brf Spinnrocken i Järfälla
Org.nr. 716419-3232

Uttalanden

Jag har med bistånd av koncernekonomichefen och fd auktoriserade revisorn Marcus Wikberg utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnrocken i Järfälla för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman **fastställer resultaträkningen och balansräkningen.**

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningens styrelse enligt god revisorssed i Sverige,

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och 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.

Revisorsansvar

Målet 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 revisors uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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.

Revisionen ska utföras enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Målet är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Uttalanden

Utöver revisionen av årsredovisningen har revision även utförts av styrelsens förvaltning för Brf Spinnrocken i Järfälla för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisionsansvaret enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningens styrelse enligt god revisorssed i Sverige.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att löpande 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

Målet beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed uttalandet 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.

Målet beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed uttalandet 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 revision enligt god revisionssed har använts professionellt omdöme och 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 utförts baseras på revisorsbedömningar med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att granskningen fokuserat på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder: och andra förhållanden som är relevanta för uttalandet om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla 2024-04-18

Per Kronlid, föreningsvald revisor