

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Forsspinnaren  
Org nr: 719000-1052



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Forsspinnaren får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-01.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 633 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 73 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Konstapeln 9, i Nyköpings kommun och består av 2 byggnader med totalt 36 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1947. Fastigheternas adress är Annebergsgatan 2 A-D i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsförmedlare Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen d.v.s. betalas av föreningen.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	24

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garage	1
Antal förråd	1

Total tomtarea	2 488 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 620 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	237 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	22 227 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 227 000 kr

Riksbyggens kontor i Nyköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Dygnet runt - Jour
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall	Elnät och elhandel
Sappa	Bredband
Sappa	TV digitalt
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Hisservice
Nyköpings kommun	Avfallshantering
Clean Me, Nyköping	Rengöring sopkärl
Lavéns fastighetsservice AB	Snöröjning o sandning
Lavéns fastighetsservice AB	Gräs- och häckklippning
Riksbyggen / A Rengörarna I Sörmland AB	Trappstädning

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan reviderades i september 2023.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 9 248 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 925 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 457 tkr (282 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Renovering av tvättstugor	2011
Målning av fönster på gavlar och entrésidor	2018
Målning av husgrund, källardörrar samt tillhörande räcken	2019
Lagning/asfaltering av markyta utanför 2 A	2019
Målning av möteslokal, inoljning av väggar runt sopkärnen	2020
Belysning och eluttag i möteslokal	2020
OVK-åtgärder	2020
Hamling av linden	2020
Tvätt- och skrubbnings av takpannor samtliga entréer	2020
Utbyte av 2 stolpar i staketet utanför 2 C-D	2020
Byte av blandare i tvättstugorna	2020
Översyn av avlopp, vattenledningar och ventiler	2021
Stamspolning	2021
Byte av stamledning & stamventiler till fastighet	2021
Lagning av asfaltsyta utanför 2 C	2021
Byte undercentral och fjärrvärmecentral	2021
Asbestsanering	2021
Byte och flytt av vattenmätare	2021
Byte radiatorer trapphus	2021
Nytt Låssystem	2022
Nytt Passersystem inkl. nytt bokningssystem för tvättstugor	2022
Målning av trapphus, källardörrar & vindsdörrar	2022
Installation av Postboxar	2022
Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2022
Byte utvändiga källardörrar	2022
Byte entrépartier till trapphus	2022
Belysning allmänna utrymmen (LED)	2022
Installation utebelysning	2022
Slutförande värmecentral	2022
Byte korgkablar i hissar	2022

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Takåtgärder samt rensning av hängrännor, stuprör & montering av lövsilar.	104
Montering dörrstängare cykelförråd	5

Planerat underhåll	År	Belopp (tkr)
Målning av fönster	2024	148 tkr
OVK-besiktning frånluft	2025	21 tkr
Rensning ventilationskanaler frånluft	2025	49 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonja Andersson	Ordförande	2024
Karin Bentero	Sekreterare	2025
Kristina Rockström	Ledamot	2024
Åke Eriksson	Ledamot	2024
Christian Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Vikman	Suppleant	2024
Thomas Andersson	Suppleant	2024
Mikael Aghammar	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Extrastämma hölls 2023-10-30 på en proposition för att kunna behålla tidigare revisor som bytt arbetsgivare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omsatt ett befintligt lån på 3 år. Någon extra amortering är inte gjord p g a planerat underhåll.

### Fastighet

- Den årliga besiktningen av hissarna är utförd av Kiwa Inspecta, giltig t. o. m. juli 2024.
- Vattenfall har installerat nya elmätare.
- Ansökan om elstöd är gjord och godkänd av Skatteverket.

### Kort information om vad styrelsen har arbetat med under året

- Genomgång av budget.
- Genomgång och revidering av underhållsplan
- Kontinuerlig uppdatering av Mitt Riksbyggen – föreningens webbplats
- Infobladet utdelat.
- Övergripande tillsyn av fastigheterna.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 974 kr/m<sup>2</sup>/år.

Ingår i årsavgiften: Värme, varmvatten, vinds/källarförråd, digital-TV, bredband och bostadsrättstillägg.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

### Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen har under året fått kraftigt ökande räntekostnader vilket har påverkat resultatet negativt.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna fr o m 1 januari 2024 och kommande höjningar av årsavgifterna är nödvändiga för att täcka framtida underhåll.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 631	1 511	1 511	1 528	1 512
Resultat efter finansiella poster	-561	-1 957	-1 202	-286	-141
Soliditet %	-24	-15	7	20	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	84	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	974	902	902	902	902
Energikostnad kr/kvm	225	209	204	184	187
Sparande kr/kvm	98	113	225	146	292
Skuldsättning kr/kvm	5 529	5 591	3 650	3 638	3 685
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 337	6 409	4 184	4 170	4 224
Räntekänslighet %	6,5	7,1	4,6	4,6	4,7

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.



### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 800	417 372	67 617	-1 956 776
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 956 776	1 956 776
Reservering underhållsfond		457 000	-457 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 121	109 121	
Årets resultat				- 560 727
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 800</b>	<b>765 251</b>	<b>-2 237 038</b>	<b>-560 727</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 889 159
Årets resultat	-560 727
Årets fondreservering enligt stadgarna	-457 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 121
<b>Summa</b>	<b>-2 797 765</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 797 765**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 630 764	1 511 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 636	13 690
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 663 400</b>	<b>1 524 756</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-942 321	-2 446 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 039	-287 464
Personalkostnader	Not 6	-79 699	-91 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 453	-520 381
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 933 512</b>	<b>-3 345 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-270 112</b>	<b>-1 820 858</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		360	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 093	-135 931
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-290 615</b>	<b>-135 918</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-560 727</b>	<b>-1 956 776</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-560 727</b>	<b>-1 956 776</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	7 533 363	8 073 737
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	709 832	802 910
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 243 194</b>	<b>8 876 647</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		18 000	18 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 261 194</b>	<b>8 894 647</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 726	4 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	157 155	140 270
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>161 881</b>	<b>144 878</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 189	513 719
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 189</b>	<b>513 719</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>171 070</b>	<b>658 597</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 432 265</b>	<b>9 553 244</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	28 800	28 800
Fond för yttre underhåll	765 251	417 372
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>794 051</b>	<b>446 172</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 237 038	67 617
Årets resultat	-560 727	-1 956 776
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 797 765</b>	<b>-1 889 159</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-2 003 714</b>	<b>-1 442 987</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Checkräkningskredit	0	0
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 268 666
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 268 666</b>	<b>9 162 466</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 997 800
Leverantörsskulder	Not 11	-75 922
Skatteskulder	13 821	8 055
Övriga skulder	8 920	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	222 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 167 313</b>	<b>1 833 765</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 432 265</b>	<b>9 553 244</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-560 727	-1 956 776
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	633 453	520 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>72 726</b>	<b>-1 436 395</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 003	-5 888
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-443 452	88 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-387 729</b>	<b>-1 354 079</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-18 000
Investeringar i byggnader & mark	0	-908 172
Investeringar i inventarier	0	-810 667
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 736 839</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-116 800	3 604 637
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-116 800</b>	<b>3 604 637</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-504 529</b>	<b>513 719</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>513 719</b>	<b>0</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>9 190</b>	<b>513 719</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	30
Markanläggning	Linjär	10
Installationer	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 578 672	1 461 456
Hyror, lokaler	53 412	49 664
Hyror, garage	17 856	16 536
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 176	-16 590
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 630 764</b>	<b>1 511 066</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	5 997	13 514
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Erhållna statliga bidrag	15 284	0
Övriga rörelseintäkter	11 360	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 636</b>	<b>13 690</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-109 121	-1 646 849
Reparationer	-63 929	-74 968
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 474	-60 954
Försäkringspremier	-50 081	-44 649
Kabel- och digital-TV	-110 312	-99 018
Återbäring från Riksbyggen	2 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 301	0
Obligatoriska besiktningar	-24 627	-24 933
Snö- och halkbekämpning	-22 023	-15 588
Förbrukningsinventarier	-1 735	-8 022
Vatten	-77 389	-68 314
Fastighetsel	-63 147	-97 414
Uppvärmning	-276 691	-222 438
Sophantering och återvinning	-35 754	-28 456
Förvaltningsarvode drift	-26 538	-54 525
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-942 321</b>	<b>-2 446 128</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-244 585	-232 626
IT-kostnader	-612	-1 875
Arvode, yrkesrevisorer	-14 969	-13 313
Övriga förvaltningskostnader	-5 286	-4 832
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-13 041
Kontorsmateriel	0	-150
Medlems- och föreningsavgifter	-3 240	0
Köpta tjänster	-2 490	-20 349
Bankkostnader	-1 345	-1 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-278 039</b>	<b>-287 464</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Timersättning	-9 140	12 730
Styrelsearvoden	-36 880	-41 500
Sammanträdesarvoden	-21 600	-18 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	0
Övriga ersättningar	-750	0
Sociala kostnader	-11 329	-18 961
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-79 699</b>	<b>-91 641</b>



**Not 7 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	493 095	493 095
Mark	36 905	36 905
Tillkommande utgifter	16 678 815	15 770 643
Markanläggning	222 986	222 986
	<b>17 431 801</b>	<b>16 523 629</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	908 172
	<b>0</b>	<b>908 172</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 431 801</b>	<b>17 431 801</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-493 095	-493 095
Tillkommande utgifter	-8 641 984	-8 129 359
Markanläggningar	-222 986	-222 986
	<b>-9 358 065</b>	<b>-8 845 440</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-540 374	-512 624
	<b>-540 374</b>	<b>-512 624</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 898 439</b>	<b>-9 358 064</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 533 363</b>	<b>8 073 737</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	36 905	36 905
Tillkommande utgifter	7 496 458	8 036 832
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 600 000	21 600 000
Lokaler	627 000	627 000
	<b>22 227 000</b>	<b>22 227 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>22 227 000</b>	<b>22 227 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>15 615 000</i>	<i>15 615 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 612 000</i>	<i>6 612 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	713 548	23 000
	<b>713 548</b>	<b>23 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	120 119
Installationer	0	690 548
	<b>0</b>	<b>810 667</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>713 548</b>	<b>833 667</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-2 002	0
Installationer	-28 755	-23 000
	<b>-30 757</b>	<b>-23 000</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-24 024	-2 002
Installationer	-69 055	-5 755
	<b>-93 079</b>	<b>-7 757</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-26 026	-2 002
Installationer	-97 809	-28 755
	<b>-123 835</b>	<b>-30 757</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>709 832</b>	<b>802 910</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	94 093	118 117
Installationer	615 739	684 793

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 555	50 081
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 491	58 157
Förutbetald renhållning	4 521	4 454
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 588	27 578
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>157 155</b>	<b>140 270</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 266 466	10 383 266
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-116 800	-116 800
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut*	-1 881 000	-1 104 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 268 666</b>	<b>9 162 466</b>

\*19 tkr för mycket bokat.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,09%	2024-09-30	1 900 000,00	0,00	19 000,00	1 881 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-01-30	890 266,00	0,00	12 800,00	877 466,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-12-30	2 181 000,00	0,00	12 000,00	2 169 000,00
STADSHYPOTEK	4,78%	2026-10-30	1 104 000,00	0,00	24 000,00	1 080 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2026-12-01	928 000,00	0,00	12 000,00	916 000,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2027-09-30	1 900 000,00	0,00	19 000,00	1 881 000,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2027-12-30	1 480 000,00	0,00	18 000,00	1 462 000,00
<b>Summa</b>			<b>10 383 266,00</b>	<b>0,00</b>	<b>116 800,00</b>	<b>10 266 466,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 97 800 kr samt omförhandla lån om 1 881 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 11 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder*	-86 150	137 003
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 228	2 670
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>-75 922</b>	<b>139 673</b>

\*Leverantörsskulden är negativ p.g.a. att en kreditfaktura om 118 tkr som hörde till 2022 betalades ut under 2023.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	7 779
Upplupna räntekostnader	41 445	42 453
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 077	-115 069
Upplupna elkostnader	6 083	25 408
Upplupna värmekostnader	37 413	33 760
Upplupna styrelsearvoden	0	27 390
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	312 113
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 453	131 710
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>222 695</b>	<b>465 544</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 439 000	15 439 000

**Not 14 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Nyköping, digitalt signerad enligt bilaga

\_\_\_\_\_  
Sonja Andersson

\_\_\_\_\_  
Karin Bentero

\_\_\_\_\_  
Kristina Rockström

\_\_\_\_\_  
Åke Eriksson

\_\_\_\_\_  
Christian Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557517034940

## Document

### Brf Forsspinnaren Årsredovisning 2023

Main document

22 pages

Initiated on 2024-05-08 11:46:36 CEST (+0200) by

Christian Johansson (CJ1)

Finalised on 2024-05-13 08:22:20 CEST (+0200)

## Initiator

### Christian Johansson (CJ1)

Riksbyggen

christian.johansson@riksbyggen.se

## Signatories

<b>Sonja Andersson (SA)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "SONJA ANDERSSON"</i> sonjaliandersson@gmail.com <i>Signed 2024-05-08 13:37:06 CEST (+0200)</i>	<b>Karin Bentero (KB)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "KARIN BENTERO"</i> kafocus@gmail.com <i>Signed 2024-05-08 15:26:59 CEST (+0200)</i>
<b>Åke Eriksson (ÅE)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "Åke Staffan Eriksson"</i> info@tryckodekor.com <i>Signed 2024-05-08 15:55:56 CEST (+0200)</i>	<b>Kristina Rockström (KR)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "KRISTINA ROCKSTRÖM"</i> kristina@paroll.com <i>Signed 2024-05-08 12:01:14 CEST (+0200)</i>
<b>Christian Johansson (CJ2)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "JAN CHRISTIAN TOBIAS JOHANSSON"</i> christian.johansson@riksbyggen.se <i>Signed 2024-05-08 12:12:03 CEST (+0200)</i>	<b>Maria Johansson (MJ)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "Maria Eva-Lotta Johansson"</i> maria@blix-revision.se <i>Signed 2024-05-13 08:22:20 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Forsspinnaren  
Org. nr. 719000-1052

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 revisionssed 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 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 är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



# Blixt Revision AB

## 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 föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 vi 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

### Anmärkning

Stadgar anger att årsavgifter ska beräknas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Beslutad höjning 2023, 8 %, räcker inte för att årsavgifter ska täcka utgifter samt avsättning till underhållsfond. Ej heller 2024 års beslutade höjning, 10 %, ger täckning för utgifter samt avsättning till underhållsfond vilket inte kan anses vara långsiktigt hållbart., vilket föranleder anmärkning.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Maria Johansson  
Företag: Blixt Revision AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-13 08:21:32 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 0329bf41d70449238aaae4595412aac2

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



# BRF Forsspinnaren nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Forsspinnaren nr 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

