



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekspinnaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-29 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
Svedala 100:168	1992	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992

Värdeåret är 1992

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 718 kvm. Byggnadernas totalyta är 4718 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Cederwald	Ordförande
Anneli Thulin	Styrelseledamot
Jessica Jönsson	Styrelseledamot
Kent Andersson	Styrelseledamot
Robert Vinell	Styrelseledamot

Valberedning

Jonas Sandström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-27. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024. Det totala underhållsbehovet under denna period uppgår enligt planen till 46 801 986 kr, vilket ger en avsättning om 1 560 066 kr per år.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- OVK kanalrensning i parhusen samt åtgärder
 - Beskrining av träd längs Ekspinnaregatan och på området
 - Årlig spolning av dagvattenbrunnar
 - Årlig service av fläktar samt åtgärder
 - GK Trelleborg genomfört avtalsenlig kontroll, service och åtgärder av problem som upptäcks vid dessa tillfällen.
 - Lagstadgad kontroll av gaspannor (vart 6:te år) Skorstensfejarmästarna Syd
 - Årlig SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Planerade underhåll

- 2025**
- Vissa plåtkonstruktioner på taken bör tätas
 - Nästa OVK besiktning ska göras senast 2025-10-22
- 2025-2040**
- Inspektion av takpannor. Dessa behöver bytas inom 10-15 år

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	GK Trelleborg
Fuktskador	Fuktteknik
Renovering	Byggcirkeln

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Erlandsdals Samfällighet, med en andel på 49%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar Erlandsdalsgården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 10%.
- Många vattenskador som kostat föreningen stora summor
- Ny varmvattenberedare till hus C
- Byte av gaspanna Ekspinnaregatan 69
- Omläggning av lån från SBAB direkt med Handelsbanken

Förändringar i avtal

- Vid det senaste kundmötet 2024-11-12 beslöts att föreningen själva framgent ska utföra årlig SBA
- Årskostnaden för samarbetsavtalet sänks från och med 2025 med 13,900 kronor
- Efter avrop av styrelsen ska nästa översyn av garageportar göras 2025
- Vid vattenskador etc ska föreningen anmäla skadan direkt till Länsförsäkringar och inte använda GK som mellanhand
- Klausul om att arbeten understigande 10,000 kronor inte behöver godkänna av styrelsen tas bort

Övriga uppgifter

- Skador på ett antal ytterdörrar har remitterats till ByggCirkeln, som driver frågan med Optimera
- Gaspannan i hus C kräver filterrengöring och månatlig service pga att den slammar igen av smutspartiklar, vilket har en negativ inverkan på värmen i fastigheten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 74 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 025 588	4 620 572	4 263 678	4 208 456
Resultat efter fin. poster	-635 183	-685 743	452 231	657 173
Soliditet (%)	14	15	17	16
Yttre fond	6 504 643	5 107 665	3 853 164	2 566 383
Taxeringsvärde	64 000 000	64 000 000	62 600 000	62 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 061	977	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	99,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 115	7 142	7 203	7 273
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 115	7 142	7 203	7 273
Sparande per kvm totalyta, kr	23	-1	219	255
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	18	16	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	95	91	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	85	58	57	57
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	170	164	71
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,02	4,46	-	-
Räntekänslighet (%)	6,71	7,31	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den största anledningen till det negativa resultatet är en del omfattande vattensador och reparationer av värmeanläggningen.

Föreningen har höjt avgifterna med 5 % och ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	4 518 004	-	-	4 518 004
Fond, yttre underhåll	5 107 665	-163 088	1 560 066	6 504 643
Balanserat resultat	-2 662 869	-522 665	-1 560 066	-4 745 590
Årets resultat	-685 743	685 743	-635 183	-635 183
Eget kapital	6 277 056	0	-635 183	5 641 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 185 524
Årets resultat	-635 183
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 560 066
Totalt	-5 380 773

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	224 671
Balanseras i ny räkning	-5 156 102

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 025 588	4 620 572
Övriga rörelseintäkter	3	52 670	11 603
Summa rörelseintäkter		5 078 258	4 632 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 479 885	-2 968 893
Övriga externa kostnader	9	-318 841	-267 322
Personalkostnader	10	-144 240	-138 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 156	-519 156
Summa rörelsekostnader		-4 462 122	-3 894 070
RÖRELSERESULTAT		616 136	738 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		101 307	84 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 352 626	-1 507 912
Summa finansiella poster		-1 251 319	-1 423 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-635 183	-685 743
ÅRETS RESULTAT		-635 183	-685 743

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	36 005 151	36 524 307
Summa materiella anläggningstillgångar		36 005 151	36 524 307
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 005 151	36 524 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 334	88 530
Övriga fordringar	13	1 066 085	1 782 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	142 451	0
Summa kortfristiga fordringar		1 236 870	1 871 461
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 991 465	2 558 606
Summa kassa och bank		2 991 465	2 558 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 228 336	4 430 067
SUMMA TILLGÅNGAR		40 233 487	40 954 374

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 518 004	4 518 004
Fond för yttre underhåll		6 504 643	5 107 665
Summa bundet eget kapital		11 022 647	9 625 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 745 590	-2 662 869
Årets resultat		-635 183	-685 743
Summa fritt eget kapital		-5 380 773	-3 348 612
SUMMA EGET KAPITAL		5 641 873	6 277 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	5 263 383
Summa långfristiga skulder		0	5 263 383
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 570 096	28 432 213
Leverantörsskulder		266 917	340 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	754 601	640 775
Summa kortfristiga skulder		34 591 614	29 413 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 233 487	40 954 374

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	616 136	738 105
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	519 156	519 156
	1 135 292	1 257 261
Erhållen ränta	101 307	84 064
Erlagd ränta	-1 393 397	-1 447 233
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-156 798	-105 908
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-119 162	-85 771
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 567	289 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-195 393	97 474
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 996 481	0
Amortering av lån	-2 121 981	-288 095
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125 500	-288 095
ÅRETS KASSAFLÖDE	-320 893	-190 621
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 014 643	4 205 264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 693 750	4 014 643

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekspinnaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 308 588	3 916 980
Intäkter kabel-TV	121 716	121 716
Bredband	172 872	172 872
Uppvärmning	394 128	394 128
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 063	0
Fakturerade kostnader	0	463
Påminnelseavgift	600	480
Dröjsmålsränta	63	187
Pantsättningsavgift	3 867	2 100
Överlåtelseavgift	2 866	2 626
Administrativ avgift	1 225	0
Vidarefakturerade kostnader	17 604	9 022
Öres- och kronutjämnings	-5	-2
Summa	5 025 588	4 620 572

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-961	4 133
Försäkringsersättning	53 631	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 470
Summa	52 670	11 603

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	406 080	383 328
Fastighetsskötsel utöver avtal	85 100	70 499
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	88 026	0
Besiktningar	15 616	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	39 500
Brandskydd	26 430	0
Gårdkostnader	2 548	280
Snöröjning/sandning	121 778	43 065
Förbrukningsmaterial	3 965	4 529
Summa	749 541	541 201

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	2 525	1 700
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 861
VVS	96 165	26 603
Värmeanläggning/undercentral	306 184	23 601
Ventilation	105 991	573 319
Balkonger/altaner	12 788	10 216
Mark/gård/utemiljö	6 060	0
Garage/parkering	24 121	0
Vattenskada	519 723	231 974
Summa	1 073 557	872 273

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	42 819	0
Ventilation	147 478	124 054
Fasader	34 375	0
Garage/parkering	0	39 034
Summa	224 671	163 088

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	96 316	82 852
Gas	476 287	446 073
Vatten	400 039	273 706
Sophämtning/renhållning	125 990	131 216
Summa	1 098 632	933 847

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	59 191
Kabel-TV	226 664	294 483
Samfällighetsavgifter	26 950	26 950
Fastighetsskatt	79 870	77 861
Summa	333 484	458 485

Försäkring 0 kr med anledning av periodisering 2024, se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	987
Tele- och datakommunikation	5 034	12 397
Juridiska åtgärder	23 926	15 950
Inkassokostnader	3 385	3 163
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 491	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	23 750
Styrelseomkostnader	536	404
Föreningskostnader	16 819	15 042
Förvaltningsarvode enl avtal	68 750	63 039
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	3 440	5 516
Administration	14 143	8 279
Konsultkostnader	145 322	115 119
Summa	318 841	267 322

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	110 060
Arbetsgivaravgifter	29 640	28 639
Summa	144 240	138 699

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 352 040	1 507 776
Dröjsmålsränta	586	0
Övriga räntekostnader	0	136
Summa	1 352 626	1 507 912

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 145 086	54 145 086
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 145 086	54 145 086
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 620 779	-17 101 623
Årets avskrivning	-519 156	-519 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 139 935	-17 620 779
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 005 151	36 524 307
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 229 900</i>	<i>2 229 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
Summa	64 000 000	64 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	342 988	304 352
Skattefordringar	20 813	22 822
Övriga kortfristiga fordringar	0	-280
Transaktionskonto	441 071	387 863
Borgo räntekonto	261 213	1 068 174
Summa	1 066 085	1 782 931

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 256	0
Förutbet försäkr premier	64 602	0
Förutbet kabel-TV	12 122	0
Förutbet bredband	64 471	0
Summa	142 451	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	-	-	0	4 709 000
SBAB	-	-	0	5 359 132
SBAB	-	-	0	5 765 270
SBAB	-	-	0	5 230 929
SBAB	-	-	0	5 412 882
SBAB	2025-05-09	1,71 %	5 263 383	5 303 383
SBAB	-	-	0	1 915 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,94 %	5 412 882	0
Stadshypotek	2025-01-30	4,20 %	5 346 632	0
Stadshypotek	2025-01-23	3,62 %	4 697 000	0
Stadshypotek	2025-03-20	3,16 %	5 213 929	0
Stadshypotek	2025-04-30	4,02 %	5 756 270	0
Stadshypotek	2025-07-30	3,29 %	1 880 000	0
Summa			33 570 096	33 695 596
Varav kortfristig del			33 570 096	28 432 213

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 955 096 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	93 259	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 096	0
Uppl kostn el	9 002	0
Uppl kostn räntor	106 958	147 729
Uppl kostn vatten	116 865	76 604
Förutbet hyror/avgifter	425 421	416 442
Summa	754 601	640 775

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 915 000	51 915 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2025-01-01 Årsavgifterna höjdes med 2,5 %.

2025- 01-05 Tillkallat jour för ny vattenskada till Ekspinnaregatan 51 Tillkallat jour till Ekspinnaregatan 12 för värmeproblem.

Underskrifter

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

Svedala

Anneli Thulin
Styrelseledamot

Elisabeth Cederwald
Ordförande

Jessica Jönsson
Styrelseledamot

Kent Andersson
Styrelseledamot

Robert Vinell
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 08:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 15:34

DOCUMENT ID:

HkDTePjJeel

ENVELOPE ID:

Hym6eDi1eee-HkDTePjJeel

DOCUMENT NAME:

Brf Ekspinnaren, 716439-0291 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT CHRISTIAN VINELL vinell64@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:41 30.04.2025 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.83.226
2. ELISABETH CEDERWALD cederwald@telia.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:59 30.04.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.17.24
3. ANNELI THULIN annethul65@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 07:16 01.05.2025 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.9.158
4. KENT ANDERSSON anderssonkent68@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 20:39 01.05.2025 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.18.90
5. JESSICA KATARINA JÖNSSON jessica.solsken@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 07:42 30.04.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.163
6. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	Signed Authenticated	02.05.2025 08:21 02.05.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.144

* 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 Ekspinnaren org.nr 716439-0291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekspinnaren för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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. 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ekspinnaren för år 2024 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. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande 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.

Malmö det datum som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 08:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 15:34

DOCUMENT ID:

S1HaxDi1ggx

ENVELOPE ID:

H1GagPo1eeg-S1HaxDi1ggx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	 Signed	02.05.2025 08:22	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	02.05.2025 08:22	Low	IP: 213.115.249.144

* 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