



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Spinnerskan i Nyköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Spinnerskan i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 716424-0579 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Vävarstigen 70-154.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väverskan 2	1991-10-24	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Willis Towers Watson Sweden AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 982
25	garageplatser	375
24	p-platser	0
Totalt 92 objekt		4 357

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 17 st 3 rok, 18 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nyköping Väverskan GA:6	G:A		43 / 88	Lekplats med tillhörande anordningar

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jenny Karlsson	Ordförande
Eva-Britt Karlsson	Ledamot
Louise Henriksson	Ledamot
Carina Ahlgren	Ledamot
Johanna Holm	Ledamot
Malin Anne Elis Karlsson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Mats Larsson med Eva Almånger som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Emil Appelkvist (sammankallande) och Micke Lundqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Ett 1:a beslut att anta nya stadgar. Extra stämma hölls 2024-10-20 där man tog 2:a beslut att anta nya stadgar. 22 röstberättigade medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-26.

Årets utförda underhåll och investering

- Uppdatering av skyltar vid infart samt vid lekpark
- Byte av cirkulationspump
- Installation av fyra laddboxar för elbilar

Förutom löpande underhåll, kommer föreningen att förespråka fortsatt engagemang av alla medlemmar och gemensamt ansvar för våra byggnader och gårdar.

Övrig föreningsinformation

- Bredband via fiberkabel finns sedan 2010.
- Föreningen har P-platser med laddboxar för elbilar.
- Föreningen har förråd med gemensamma trädgårdsredskap.
- Föreningsinformation (infobladet) har distribuerats till medlemmarna efter varje styrelsemöte.
- Föreningen har två utsedda gårdskarlar som sköter visst yttre- och inre underhåll.
- Gemensamma städdagar vår och höst genomförs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Fasadmålning
2008	Byte av reglerutrustning
2008	Byte av samtliga skärmväggar
2011	Byte av cirkulationspumpar
2012	Markplattor 120 st
2013	Byte av fläktsystem
2014	Utbyte av köksfläktar
2014	Inköp av gungställning
2015	Målning av fasader
2016	Målning plåttak och förråd
2017	Takbehandling
2017	Uppdatering gräsytor
2017	Asfaltering av parkeringsplatser
2018	Laddboxar för elbil, 2 st
2020	Monterat farthinder på bägge gårdar
2020	Byte av förrådsdörrar 31 st
2021	Byte av garageportar 26 st
2021	Byte av lås på soprum och redskapsbod
2022	Renovering av lekparksutrustning och påfyllnad av marksand
2022	Byte av lås på cykelhusen
2022-2023	Byte av värmeväxlare
2023	Byggnation av tak över cykelställ.
2024	Byte av cirkulationspump
2024	Installation av fyra laddboxar för elbilar

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning, jouravtal, aktiv underhållsplan
HSB Sörmland - Snöröjning
Vattenfall - Elavtal, el och nät, fjärrvärme, laddstolpar
Nyköping Kommun - Vatten och renhållning
Stena - Återvinning
Sappa - Bredband, tv och IP telefoni
Protector - Fastighetsförsäkringar
Clean Me - Kärilstvätt
Borevision - Revision

Styrelsen har fungerat som vicevärd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(antaganden gjorda 2024)

Årtal	Åtgärd
2025	Besiktning lekplats samt eventuella åtgärder, gemensamt med samfällighet.
2026	Se över och vid behov laga asfaltsytor.
2027	OVK-besiktning. Översyn träfasader och eventuell målning av dessa samt målning stuprör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023*	2022*	2021*	2020*
Sparande, kr/kvm	298	342	318	307	350
Skuldsättning, kr/kvm	5 926	6 579	6 674	6 770	6 864
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 486	6 579	6 674	6 770	6 864
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	176	163	152	153	140
Årsavgifter, kr/kvm	819	820	761	761	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	783	856	798	803	797
Nettoomsättning, tkr	3 427	3 406	3 178	3 197	3 173
Resultat efter finansiella poster, tkr	502	544	456	201	352
Soliditet, %	36	34	33	32	32

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

****)** För definitioner av nyckeltalen se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 451 006	0	0	8 451 006
Underhållsfond, kr	2 092 721	0	555 509	2 648 230
S:a bundet eget kapital, kr	10 543 727	0	555 509	11 099 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 974 564	544 138	-555 509	2 963 193
Årets resultat, kr	544 138	-544 138	502 487	502 487
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 518 702	0	-53 022	3 465 680
S:a eget kapital, kr	14 062 429	0	502 487	14 564 916

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 563 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 491 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 518 702
Årets resultat, kr	502 487
Reservation till underhållsfond, kr	-563 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 491
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 465 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 465 680
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 426 991	3 407 511
Summa Rörelseintäkter		3 426 991	3 407 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 821 745	-1 730 935
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 060	-47 827
Personalkostnader	Not 5	-103 401	-104 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-787 138	-768 814
Summa Rörelsekostnader		-2 764 345	-2 651 976
Rörelseresultat		662 646	755 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190 306	142 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 466	-354 075
Summa Finansiella poster		-160 160	-211 397
Resultat efter finansiella poster		502 487	544 138
Resultat före skatt		502 487	544 138
Årets resultat		502 487	544 138



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	33 778 702	34 340 504
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		33 778 702	34 340 504
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		33 779 202	34 341 004

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 430	24 693
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 042 984	731 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 445	138 154
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 164 859	893 888
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	4 550 000	4 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 550 000	4 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	1 432 180	1 388 062
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 432 180	1 388 062
Summa Omsättningstillgångar		7 147 039	6 581 950
Summa Tillgångar		40 926 241	40 922 953

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 451 006	8 451 006
Fond för yttre underhåll	2 648 230	2 092 721
Summa Bundet eget kapital	11 099 236	10 543 727
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 963 193	2 974 564
Årets resultat	502 487	544 138
Summa Fritt eget kapital	3 465 679	3 518 702
Summa Eget kapital	14 564 915	14 062 429

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	25 444 68225 821 710
Summa Långfristiga skulder		25 444 68225 821 710
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	377 028377 028
Leverantörsskulder		23 14073 938
Skatteskulder		50 122120 955
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	55 93046 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	410 424420 559
Summa Kortfristiga skulder		916 6441 038 815
Summa Skulder		26 361 32626 860 525
Summa Eget kapital och skulder		40 926 24140 922 953

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 662 646 755 535

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 787 138 768 814

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 787 138 768 814

Erhållen ränta 190 306 142 678

Erlagd ränta -350 789 -354 398

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 289 302 1 312 629

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 15 155 -17 950

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -121 848 -117 599

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -106 692 -135 549

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 182 610 1 177 080

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -225 337 -218 530

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -225 337 -218 530

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -377 028 -377 028

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -377 028 -377 028

Årets kassaflöde

580 245 581 522

Likvida medel vid årets början 6 413 533 5 832 011

Likvida medel vid årets slut 6 993 777 6 413 533

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 989 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 262 284	3 262 284
	Hyror garage och parkeringsplatser	141 700	142 100
	Hyror förbrukningsbaserad	15 380	4 439
	Övriga primära intäkter	11 583	5 688
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 430 947	3 414 511
	Hysesbortfall	-3 956	-7 000
	<i>Summa</i>	-3 956	-7 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 426 991	3 407 511

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-43 555	-40 822
	Snö och halk-bekämpning	-115 548	-146 552
	Reparationer	-49 018	-68 154
	Planerat underhåll	-7 491	-50 828
	El	-30 108	-24 831
	Uppvärmning	-483 624	-406 730
	Vatten	-254 067	-218 802
	Sophämtning	-96 913	-98 023
	Fastighetsförsäkring	-151 006	-112 131
	Kabel-TV och bredband	-86 255	-79 172
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-409 575	-399 341
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 584	-85 551
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 821 745	-1 730 935
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-350
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-758	-12 500
	Administrationskostnader	-16 066	-4 481
	Extern revision	-15 125	-11 525
	Medlemsavgifter	-14 750	-14 750
	Föreningsverksamhet	-4 561	-2 621
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 060	-47 827
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 000	-62 502
	Revisionsarvode	-1 400	-1 300
	Övriga arvoden	-24 200	-15 000
	Sociala avgifter	-23 001	-22 698
	Övriga personalkostnader	-1 800	-2 900
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-103 401	-104 400

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 018 089	45 732 405
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 408 000	8 408 000
	Årets investeringar	225 337	218 530
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-179 424
	Omklassificeringar	0	246 578
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 651 426	54 426 089
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 285 585	-14 696 196
	Årets avskrivningar	-787 138	-768 814
	Återförda avskrivningar	0	179 424
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 072 723	-15 285 586
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-4 800 000	-4 800 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-4 800 000	-4 800 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 778 702	34 340 503
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 697 000	33 695 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 283 000	21 973 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	62 980 000	55 668 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 316 000	45 316 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 316 000	45 316 000
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 011 597	725 471
	Övriga fordringar	31 387	5 570
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 042 984	731 041

Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	4 550 000	4 300 000
-----------------	-----------	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	4 550 000	4 300 000
---------------------------------------	-----------	-----------

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB konto	1 432 180	1 388 062
------------	-----------	-----------

Summa Kassa och bank	1 432 180	1 388 062
----------------------	-----------	-----------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	------------	--------	----------------------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,66%	2028-09-01	6 970 000	170 000
---------------------------------------	-------	------------	-----------	---------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2029-09-30	7 777 500	85 000
---------------------------------------	------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,17%	2026-09-30	4 394 284	48 420
---------------------------------------	-------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,25%	2026-06-30	6 679 926	73 608
---------------------------------------	-------	------------	-----------	--------

25 821 710	377 028
------------	---------

Långfristig del	25 444 682
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	377 028
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	377 028
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	377 028
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 508 112
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,33%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,66%	2028-09-01	6 970 000	170 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2029-09-30	7 777 500	85 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,17%	2026-09-30	4 394 284	48 420
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,25%	2026-06-30	6 679 926	73 608
				25 821 710	377 028
	Nästa års amortering av långfristig skuld			377 028	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			377 028	
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31			2023-12-31
	Övriga skulder				
	Källskatt			45 353	46 335
	Övriga kortfristiga skulder			10 577	0
	Summa Övriga skulder			55 930	46 335
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31			2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter			290 071	244 602
	Upplupna räntekostnader			29 472	29 795
	Övriga upplupna kostnader			90 881	146 162
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			410 424	420 559

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spinnerskan i Nyköping, org.nr. 716424-0579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spinnerskan i Nyköping för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spinnerskan i Nyköping för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorns 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, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Spinnerskan i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:54:16



MALIN ANNE ELIS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 22:49:08



CARINA AHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 09:48:48



EVA-BRITT KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:54:24



JOHANNA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 18:05:16



LOUISE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 23:48:57



MATS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:58:19



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 04:47:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Spinnerskan i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:01:56



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 04:47:00



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.