

# Årsredovisning 2024

Brf Spinnsidan 2

769607-5683



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Uppllysning vid förlust                            | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 18</b> |

AP

# 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, när stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Spinnsidan 2         | 2007    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

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

### Styrelsens sammansättning

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Cosmin Vlasceanu      | Ordförande      |
| Annelie Estella Ström | Styrelseledamot |
| Debdyuti Maitra       | Styrelseledamot |
| Malika Smati          | Styrelseledamot |
| Oskar Borgström       | Styrelseledamot |

### Valberedning

Shevon O'Neill

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

|               |         |                        |
|---------------|---------|------------------------|
| Anders Karlén | Revisor | Allegretto Revision AB |
|---------------|---------|------------------------|

## Sammanträden och styresemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 23 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2022 till 2071.

## Utförda historiska underhåll

### 2017-2024 • Lägenhetsrenovering

Hissrenovering

Oljning av ekpartier (fönsterramar, portar, staketen)

Trädgårdsunderhåll

Bergvärme installerad och fjärrvärme bortkopplad

Solceller monterade på 3/3 fastigheter

Balkongfördjupning

Fasadrenovering med tilläggsisolering på gavlar

Abima gallring av träd

Bvggstäd, polering av trapphus

Interspol lagning av avlopp

SanSac nya sopkärl, matavfall

GG Högtryck Stamspolning

Miele lagning tvättstuga

Bollmora El nya armatur i källargångar

Ny fläkt plus en lagad på Eldsbergagränd

Service torktumlarna + nya filter/korgar

Fönsterputs alla glaspartier i alla fastigheter

Stamsugning

Radonmätning

Temkomfort/OVK ventilationsarbete

Byte till LED i trapphus

Risikinventering av elanläggning

Renovering av fläkt hus 23 och 39

Relining bottenplatta Eldsbergagränd 23 och 39

Målning av källare

## Planerade underhåll

### 2024-2025 • Miljöstugan ommålning lagning av tak

Gårdsrenovering

### Avtal med leverantörer

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Bvggbeslag AB          | Nyckelhantering |
| Ekonomisk förvaltning  | Nabo AB         |
| BNIT                   | Bredband        |
| Sommar och vinteravtal | Växthuset       |
| Säkerhetsvision        | Passagesystem   |
| Söderberg & Partners   | Försäkring      |
| Tekniskt förvaltning   | Nabo AB         |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiftshöjning: avgiften höjdes med 12,5 %, från och med den 1 oktober. Beslut togs på styrelsemötet 2024-08-15.

Vi har även höjt avgiften för att hyra parkeringsplatser till 600 kr/mån, från och med den 1 oktober.

Avgiften på de extra förråd höjdes till 75kr/kvadratmeter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15% och 2024-10-01 med 12,5%.

#### Förändringar i avtal

vi avbröt Janawiks städservice.

vi ändrade avtalet med Växthuset, till att endast ha deras service under vinterhalvåret.

Ragn-Sells: vi tog bort elavfall och blandavfall från miljöstugan.

Cellnex: det gamla avtalet gick ut, det nya började i jan 2025. En summa om 1 000 000 betalas för de kommande 25 åren. Hälften betaldes inom en månad och resterande skall betalas inom ett år

#### Övriga uppgifter

Fukt-/möjelskada, fortfarande under renovering. I samband med detta anlätades en jurist för att hantera krav från boende gentemot föreningen.

OVK genomförd i september, åtgärder på nedslag i protokollet är fortfarande pågående.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.



## Örterärsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 387 305   | 5 533 583   | 4 892 960   | 4 758 961  |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 258 912  | -2 698 276  | -2 565 139  | -1 565 889 |
| Soliditet (%)                                      | 35          | 36          | 38          | 39         |
| Yttre fond                                         | 1 312 600   | -           | -           | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 102 000 000 | 102 000 000 | 102 000 000 | 87 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 045       | 891         | 778         | 760        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 77,8        | 79,3        | 83,1        | 80,6       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 305      | 11 507      | 11 255      | 11 450     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 10 279      | 10 463      | 9 915       | 10 087     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 173         | 133         | 99          | 38         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 137         | 166         | 155         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -           | -           | -           | -          |
| vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 65          | 48          | 47          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 202         | 214         | 202         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,56        | 2,55        | 1,56        | 1,50       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,82       | 12,91       | 14,47       | 15,07      |

**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 årsavgift.

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 biva).

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft stora kostnader för fuktskador samt kraftigt ökade räntekostnader vilket har föranlett det negativa resultatet. Som ett led i detta har föreningen under året höjt avgifterna 2 gånger. Styrelsen utvärderar kontinuerligt behovet av framtida avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 39 558 384        | -                                            | -                               | 39 558 384        |
| Upplåtelseavgifter    | 9 411 898         | -                                            | -                               | 9 411 898         |
| Fond, yttre underhåll | 0                 | -                                            | 1 312 608                       | 1 312 608         |
| Balanserat resultat   | -10 722 498       | -2 698 276                                   | -1 312 608                      | -14 733 382       |
| Årets resultat        | -2 698 276        | 2 698 276                                    | -2 258 912                      | -2 258 912        |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>35 549 508</b> | <b>0</b>                                     | <b>-2 258 912</b>               | <b>33 290 596</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -14 733 382        |
| Årets resultat      | -2 258 912         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-16 992 294</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 312 608          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -44 529            |
| Balanseras i ny räkning              | -18 260 373        |
|                                      | <b>-16 992 294</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 387 305         | 5 533 583         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 705 649           | 399 033           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>7 092 954</b>  | <b>5 932 616</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 502 083        | -3 514 016        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -240 479          | -180 687          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -247 608          | -251 997          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 216 894        | -3 155 519        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-7 207 064</b> | <b>-7 102 219</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-114 110</b>   | <b>-1 169 603</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 551               | 1 734             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 145 353        | -1 530 407        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-2 144 802</b> | <b>-1 528 673</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 258 912</b> | <b>-2 698 276</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 258 912</b> | <b>-2 698 276</b> |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 87 717 676        | 90 577 036        |
| Markanläggningar                              | 13  | 5 781 593         | 6 121 253         |
| Maskiner och inventarier                      | 14  | 77 766            | 95 640            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>93 577 035</b> | <b>96 793 929</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>93 577 035</b> | <b>96 793 929</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | -3 553            | 3 469             |
| Övriga fordringar                             | 15  | 66 605            | 16 554            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 16  | 320 899           | 313 635           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>383 951</b>    | <b>333 658</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 592 303           | 805 414           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>592 303</b>    | <b>805 414</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>976 254</b>    | <b>1 139 072</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>94 553 289</b> | <b>97 933 001</b> |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |             |             |
| Bundet eget kapital                          |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 48 970 282  | 48 970 282  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 312 608   | 0           |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 50 282 890  | 48 970 282  |
| Ansamlad förlust                             |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -14 733 382 | -10 722 498 |
| Årets resultat                               |     | -2 258 912  | -2 698 276  |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -16 992 294 | -13 420 774 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 33 290 596  | 35 549 508  |
| Långfristiga skulder                         |     |             |             |
| Checkräkningskredit                          |     | 0           | 756         |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 41 810 000  | 39 780 000  |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 1 000       | 1 000       |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 41 811 000  | 39 781 756  |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 17 890 700  | 20 988 300  |
| Leverantörsskulder                           |     | 184 935     | 152 469     |
| Skatteskulder                                |     | 231 768     | 114 406     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 64 893      | 2 026       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 1 079 397   | 1 344 536   |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 19 451 693  | 22 601 731  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 94 553 289  | 97 933 000  |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                 | -114 110          | -1 169 603        |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 216 894         | 3 155 519         |
|                                                                                 | <b>3 102 784</b>  | <b>1 985 916</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 551               | 1 734             |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 233 048        | -1 311 866        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>870 287</b>    | <b>675 784</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -50 293           | 234 641           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 35 251            | -322 482          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>855 245</b>    | <b>587 943</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -1 444 564        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-1 444 564</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0                 | 2 400 000         |
| Amortering av lån                                                               | -1 067 600        | -1 071 700        |
| Förändring av checkräkningskredit                                               | -756              | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 068 356</b> | <b>1 328 300</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-213 111</b>   | <b>471 679</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>805 414</b>    | <b>333 735</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>592 303</b>    | <b>805 414</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Byggnad                  | 1 %      |
| Fastighetsförbättringar  | 2 - 20 % |
| Markanläggningar         | 2 - 5 %  |
| Maskiner och inventarier | 5 - 10 % |

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 anskaffningsvärde, sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 5 443 467        | 4 590 178        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 620 677          | 588 930          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 108 356          | 100 563          |
| Hysesintäkter, p-platser | 126 450          | 124 927          |
| Kabel-TV/Bredband        | 79 200           | 124 050          |
| El                       | 2 797            | 1 895            |
| Övriga intäkter          | 6 358            | 3 040            |
| <b>Summa</b>             | <b>6 387 305</b> | <b>5 533 583</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | -0             | -1             |
| Elprisstöd              | 0              | 146 911        |
| Övriga intäkter         | 360            | 0              |
| Försäkringsersättning   | 203 730        | 251 140        |
| Övriga rörelseintäkter  | 501 559        | 983            |
| <b>Summa</b>            | <b>705 649</b> | <b>399 033</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 111 748        | 151 323        |
| Städning               | 60 325         | 78 000         |
| Besiktning och service | 21 032         | 94 815         |
| Trädgårdsarbete        | 1 208          | 57 428         |
| Övrigt                 | 151 090        | 78 784         |
| <b>Summa</b>           | <b>345 403</b> | <b>460 350</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 30 491         | 125 166        |
| Bostäder                      | 112 689        | 40 342         |
| Tvättstuga                    | 10 691         | 2 425          |
| Soprum/miljöanläggning        | 22 438         | 19 313         |
| Dörrar och lås/porttele       | 14 623         | 13 593         |
| VA                            | 0              | 10 886         |
| Värme                         | 0              | 2 150          |
| Ventilation                   | 35 550         | 98 849         |
| El                            | 39 317         | 0              |
| Hissar                        | 206 786        | 46 761         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 441 202        | 7 134          |
| Temp. rep und eller projekt   | 0              | 9 138          |
| <b>Summa</b>                  | <b>913 787</b> | <b>375 757</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2024          | 2023           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Övrigt plan. UH         | 0             | 314 412        |
| Dörrar och lås/porttele | 44 529        | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>44 529</b> | <b>314 412</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 793 282          | 961 663          |
| Vatten       | 378 038          | 279 628          |
| Sophämtning  | 125 573          | 189 500          |
| <b>Summa</b> | <b>1 296 893</b> | <b>1 430 791</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 189 770        | 204 274        |
| Tomträttsavgälder          | 402 301        | 402 500        |
| Kabel-TV                   | 14 140         | 13 440         |
| Bredband                   | 102 432        | 129 980        |
| Arvode teknisk förvaltning | 75 467         | 69 370         |
| Fastighetsskatt            | 117 360        | 113 140        |
| <b>Summa</b>               | <b>901 470</b> | <b>932 704</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 57 113         | 44 747         |
| Förbrukningsmaterial         | 2 100          | 5 042          |
| Juridiska kostnader          | 47 188         | 0              |
| Revisionsarvoden             | 18 750         | 18 750         |
| Ekonomisk förvaltning        | 115 328        | 112 148        |
| <b>Summa</b>                 | <b>240 479</b> | <b>180 687</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 200 550        | 187 250        |
| Löner, arbetare  | 0              | 4 500          |
| Sociala avgifter | 47 058         | 60 247         |
| <b>Summa</b>     | <b>247 608</b> | <b>251 997</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 142 481        | 1 530 036        |
| Övriga räntekostnader                               | 2 872            | 371              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 145 353</b> | <b>1 530 407</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 105 966 112        | 104 521 548        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 1 444 564          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>105 966 112</b> | <b>105 966 112</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -15 389 076        | -12 601 944        |
| Årets avskrivning                             | -2 859 360         | -2 787 132         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-18 248 436</b> | <b>-15 389 076</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>87 717 676</b>  | <b>90 577 036</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 62 000 000         | 62 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 40 000 000         | 40 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>102 000 000</b> | <b>102 000 000</b> |



## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024              | 2023             |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                  |
| Ingående                                      | 6 847 383         | 6 847 383        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>6 847 383</b>  | <b>6 847 383</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                  |
| Ingående                                      | -726 130          | -383 829         |
| Årets avskrivning                             | -339 660          | -342 301         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 065 790</b> | <b>-726 130</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>5 781 593</b>  | <b>6 121 253</b> |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                  |                  |
| Ingående                              | 1 029 094        | 1 029 094        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>1 029 094</b> | <b>1 029 094</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                  |                  |
| Ingående                              | -933 454         | -907 368         |
| Avskrivningar                         | -17 874          | -26 086          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-951 328</b>  | <b>-933 454</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>77 766</b>    | <b>95 640</b>    |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto  | 66 605        | 16 551        |
| <b>Summa</b> | <b>66 605</b> | <b>16 551</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 31 956         | 30 935         |
| Fastighetsskötsel                                   | 29 286         | 27 937         |
| Försäkringspremier                                  | 101 074        | 88 694         |
| Kabel-TV                                            | 3 556          | 3 535          |
| Tomträtt                                            | 101 463        | 100 525        |
| Bredband                                            | 23 340         | 33 177         |
| Förvaltning                                         | 30 224         | 28 832         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>320 899</b> | <b>313 635</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-06-30               | 4,53 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| Stadshypotek          | 2026-07-30               | 4,42 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Stadshypotek          | 2027-01-30               | 3,56 %                  | 9 650 000           | 9 750 000           |
| Stadshypotek          | 2025-12-01               | 1,50 %                  | 8 000 000           | 8 000 000           |
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 4,55 %                  | 2 600 000           | 2 640 000           |
| Stadshypotek          | 2025-06-01               | 1,61 %                  | 5 380 000           | 5 780 000           |
| Stadshypotek          | 2027-03-01               | 3,91 %                  | 4 550 000           | 4 600 000           |
| Stadshypotek          | 2027-03-01               | 3,91 %                  | 3 400 000           | 3 600 000           |
| Stadshypotek          | 2025-09-30               | 1,50 %                  | 1 820 000           | 2 040 000           |
| Stadshypotek          | 2026-09-30               | 4,69 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Stadshypotek          | 2025-03-11               | 3,55 %                  | 391 000             | 397 000             |
| Stadshypotek          | 2025-01-07               | 4,00 %                  | 1 909 700           | 1 961 300           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>59 700 700</b>   | <b>60 768 300</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 17 890 700          | 20 988 300          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 262 700 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 458           | 13 991           |
| El                                                  | 96 742           | 114 484          |
| Styckavgifter                                       | 254 306          | 342 001          |
| Hyror                                               | 80 293           | 187 250          |
| Sociala avgifter                                    | 40 174           | 73 780           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 571 424          | 593 030          |
| Beräknat revisionsarvode                            | 20 000           | 20 000           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 079 397</b> | <b>1 344 536</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 61 653 000 | 61 653 000 |



## Underskrifter

Stockholm 2025 - 05 - 02

Ort och datum

Cosmin Vlasceanu  
Ordförande

Malika Smati  
Styrelseledamot

Annelie Estelia Ström  
Styrelseledamot

Oskar Borgström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 02

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 2

Org.nr 769607-5683

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinnsidan 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2025



Anders Karlén  
Auktoriserad revisor