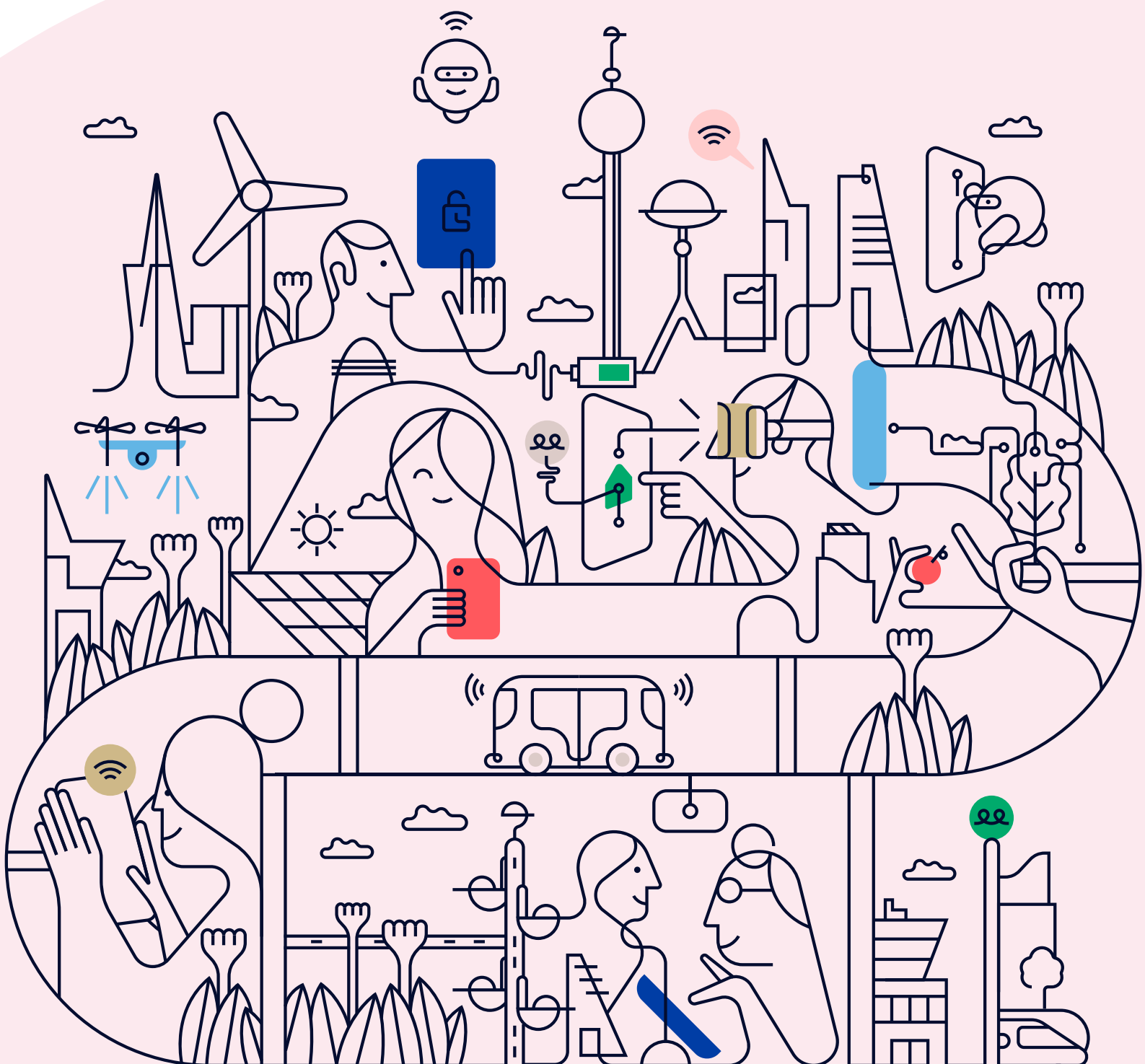




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spindeln 3 i Hammarbyhöjden

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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Hoppspindeln 3       | 2016    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsbolag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 620 kvm. Byggnadernas totalyta är 620 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Linda Marie Gullberg | Ordförande      |
| Matilda Nordling     | Styrelseledamot |
| Moa Hamner           | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Erik Åhsberg  | Auktoriserad revisor |
| Torbjörn Båth | Internrevisor        |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Sopsortering och matavfallshantering - v 23  
Byte el källare - utfört  
OVK-besiktning - 28/10  
Byte av elmätare - 09/05  
Byte av torktumlare samt installation av ytterligare en tvättmaskin - Januari  
Installation av laddstolpe - Maj
- 2021** ● Fönsterrenovering - Påbörjas April  
Ev byte av värmesystem - beslut ej taget  
Uppgradering av tvättstugan - utfört  
Renoverat parkeringsplats - utfört  
Sålt yta på källarplan - utfört

### Planerade underhåll

- 2025** ● Stamspoilning  
Entredörr  
Plåtdörrar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Höjning av avgifter med 15%.

Höjning av avgift för parkeringsplatser 10%.

Sänkning av ränta från Danske Bank, samt t o m kvartal 3, 2025, tillfällig sänkning av amortering från Danske Bank till 15 000 kr/kvartal, därefter åter 45 000 kr/kvartal.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 762 320    | 757 098    | 673 603    | 642 512    |
| Resultat efter fin. poster                         | -542 772   | -491 110   | -561 006   | -1 866 777 |
| Soliditet (%)                                      | 71         | 72         | 72         | 72         |
| Yttre fond                                         | 823 007    | 1 277 007  | 880 357    | 1 894 715  |
| Taxeringsvärde                                     | 18 200 000 | 18 200 000 | 18 200 000 | 13 800 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 098      | 1 098      | 1 014      | 998        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,2       | 89,6       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 16 012     | 16 254     | 16 816     | 17 037     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 16 275     | 16 520     | 16 816     | 17 037     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -252       | -172       | -192       | -20        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 37         | 37         | 42         | 28         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 355        | 287        | 293        | 221        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 73         | 51         | 41         | 52         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 466        | 376        | 376        | 301        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,25       | 4,44       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,59      | 14,81      | -          | -          |

**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 belänad 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -156 360 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Ökade räntekostnader samt ökade värmekostnader. Men vi kommer höja avgift samt att vi inte har några planer om underhåll nästkommande år (2025)

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31 | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31 |
|--------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Insatser                 | 21 849 000 | -                                            | -                               | 21 849 000 |
| Upplåtelseavgifter       | 7 843 230  | -                                            | -                               | 7 843 230  |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 277 007  | -                                            | -454 000                        | 823 007    |
| Balanserat resultat      | -4 460 568 | -491 110                                     | 454 000                         | -4 497 678 |
| Årets resultat           | -491 110   | 491 110                                      | -542 772                        | -542 772   |
| Eget kapital             | 26 017 559 | 0                                            | -542 772                        | 25 474 787 |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 951 678        |
| Årets resultat                                                     | -542 772          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -454 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-5 948 450</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas                           | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-5 948 450</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          | 762 320         | 757 098         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 750             | 2 819           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>763 070</b>  | <b>759 917</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -397 290        | -342 922        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -87 617         | -64 865         |
| Personalkostnader                                 | 9          | -19 713         | -19 713         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -386 412        | -386 412        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-891 032</b> | <b>-813 912</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-127 962</b> | <b>-53 996</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 9 901           | 13 820          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -424 712        | -450 935        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-414 810</b> | <b>-437 114</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-542 772</b> | <b>-491 110</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-542 772</b> | <b>-491 110</b> |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 35 176 884        | 35 563 296        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 35 176 884        | 35 563 296        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>35 176 884</b> | <b>35 563 296</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                            | 12     | 27 267            | 26 211            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 17 759            | 0                 |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 45 026            | 26 211            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |                   |                   |
| SBC klientmedel i SHB                        |        | 475 295           | 745 133           |
| Summa kassa och bank                         |        | 475 295           | 745 133           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>520 321</b>    | <b>771 344</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>35 697 205</b> | <b>36 334 640</b> |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 29 692 230                  | 29 692 230                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 823 007                     | 1 277 007                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>30 515 237</strong> | <strong>30 969 237</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -4 497 678                  | -4 460 568                  |
| Årets resultat                                  |        | -542 772                    | -491 110                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-5 040 450</strong> | <strong>-4 951 678</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>25 474 787</strong> | <strong>26 017 559</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>0</strong>          | <strong>0</strong>          |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 14, 16 | 9 927 500                   | 10 077 500                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 41 277                      | 41 108                      |
| Skatteskulder                                   |        | 45 066                      | 43 512                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 60 425                      | 48 877                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 15     | 148 150                     | 106 084                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>10 222 418</strong> | <strong>10 317 081</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>35 697 205</strong> | <strong>36 334 640</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024            | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-127 962</b> | <b>-53 996</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 386 412         | 386 412          |
|                                                                                 | <b>258 450</b>  | <b>332 416</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 9 901           | 13 820           |
| Erlagd ränta                                                                    | -428 131        | -448 733         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-159 779</b> | <b>-102 496</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -18 815         | -2 287           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 58 756          | 11 527           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-119 838</b> | <b>-93 256</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 0               | 4 099            |
| Amortering av lån                                                               | -150 000        | -184 099         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-150 000</b> | <b>-180 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-269 838</b> | <b>-273 256</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>745 133</b>  | <b>1 018 389</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>475 295</b>  | <b>745 133</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spindeln 3 i Hammarbyhöjden 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 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        | 680 628        | 680 634        |
| Hysesintäkter p-plats       | 15 000         | 21 000         |
| Hysesintäkter p-plats, moms | 44 320         | 27 000         |
| Pantsättningsavgift         | 1 146          | 0              |
| Överlåtelseavgift           | 2 866          | 0              |
| Administrativ avgift        | 196            | 0              |
| Andrahandsuthyrning         | 18 164         | 28 462         |
| Öres- och kronutjämning     | 0              | 2              |
| <b>Summa</b>                | <b>762 320</b> | <b>757 098</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024       | 2023         |
|-----------------|------------|--------------|
| Elstöd          | 0          | 2 819        |
| Övriga intäkter | 750        | 0            |
| <b>Summa</b>    | <b>750</b> | <b>2 819</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                      | 2024         | 2023         |
|----------------------|--------------|--------------|
| Gårdkostnader        | 373          | 3 281        |
| Gemensamma utrymmen  | 104          | 0            |
| Garage/parkering     | 420          | 0            |
| Snöröjning/sandning  | 0            | 4 750        |
| Serviceavtal         | 6 325        | 0            |
| Förbrukningsmaterial | 26           | 0            |
| <b>Summa</b>         | <b>7 248</b> | <b>8 031</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga              | 1 585         | 0             |
| Dörrar och lås/porttele | 0             | 16 192        |
| Elinstallationer        | 3 477         | 1 250         |
| Vattenskada             | 21 630        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>26 692</b> | <b>17 442</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 22 431         | 22 710         |
| Uppvärmning             | 216 789        | 175 291        |
| Vatten                  | 44 815         | 31 095         |
| Sophämtning/renhållning | 14 995         | 7 429          |
| <b>Summa</b>            | <b>299 030</b> | <b>236 525</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0             | 17 178        |
| Tomträttsavgäld        | 41 500        | 41 500        |
| Fastighetsskatt        | 22 820        | 22 246        |
| <b>Summa</b>           | <b>64 320</b> | <b>80 924</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden extern revisor | 24 125        | 21 563        |
| Föreningskostnader              | 488           | 473           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 39 047        | 37 468        |
| Överlåtelsekostnad              | 3 963         | 0             |
| Pantsättningskostnad            | 1 720         | 0             |
| Administration                  | 953           | 5 361         |
| Konsultkostnader                | 17 321        | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>87 617</b> | <b>64 865</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 15 000        | 15 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 4 713         | 4 713         |
| <b>Summa</b>        | <b>19 713</b> | <b>19 713</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 424 639        | 450 935        |
| Dröjsmålsränta               | 72             | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>424 712</b> | <b>450 935</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 38 640 818        | 38 640 818        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>38 640 818</b> | <b>38 640 818</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 077 522        | -2 691 110        |
| Årets avskrivning                             | -386 412          | -386 412          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 463 934</b> | <b>-3 077 522</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>35 176 884</b> | <b>35 563 296</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 6 800 000         | 6 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 11 400 000        | 11 400 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>18 200 000</b> | <b>18 200 000</b> |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 27 267        | 26 211        |
| <b>Summa</b>              | <b>27 267</b> | <b>26 211</b> |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Förutbet försäkr premier                                | 17 759        | 0          |
| <b>Summa</b>                                            | <b>17 759</b> | <b>0</b>   |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank                            | Rörligt                  | 2,79 %                  | 9 927 500           | 10 077 500          |
| Summa                                  |                          |                         | 9 927 500           | 10 077 500          |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | <b>9 927 500</b>    | <b>10 077 500</b>   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 727 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 245            | 0              |
| Uppl kostn el                    | 2 314          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 24 904         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 778            | 4 197          |
| Uppl kostn vatten                | 6 593          | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 2 214          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 30 000         | 30 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 9 426          | 9 426          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 71 676         | 62 461         |
| <b>Summa</b>                     | <b>148 150</b> | <b>106 084</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 10 640 000 | 10 640 000 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Underskrifter

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

Stockholm

---

Linda Marie Gullberg  
Ordförande

---

Matilda Nordling  
Styrelseledamot

---

Moa Hamner  
Styrelseledamot

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

---

Erik Åhsberg  
Auktoriserad revisor

---

Torbjörn Båth  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.05.2025 12:21

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2025 11:34

**DOCUMENT ID:**

r1fj7B4QZle

**ENVELOPE ID:**

S1smr4XWgg-r1fj7B4QZle

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spindeln 3 i Hammarbyhöjden, 769632-8017 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

**SHA-512:**

511983d23bcee1ab711f34ceebdaeb6914d8cc32f76795cc57abc38e4b8d4b5954f01806a0ba0bbd42eefc409f65e7b55ee7cd8b2ffc7ffc8787ece81d78b16e

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

 Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Linda Marie Gullberg<br>linda.gullberg@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 15.05.2025 11:48<br>15.05.2025 11:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.73.171  |
| 2. MATILDA NORDLING<br>matilda.nordling@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated | 15.05.2025 11:52<br>15.05.2025 11:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.89.190.133 |
| 3. MOA MARIA KAROLINA HAMNER<br>moahamner@hotmail.com        |  Signed<br>Authenticated | 15.05.2025 11:55<br>15.05.2025 11:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.241.155.122 |
| 4. TORBJÖRN BÅTH<br>torbjorn.bath@malarfastigheter.com       |  Signed<br>Authenticated | 15.05.2025 15:24<br>15.05.2025 15:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.88.172  |
| 5. Sven Eric Nils Fredrik Åhsberg<br>eric@ahsbergrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 17.05.2025 12:21<br>15.05.2025 11:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 20.91.255.72   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden  
Org.nr. 769632-8017

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjdens 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. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar" samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 bolagets 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra 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 våra 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 vi 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

##### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Eric Åhsberg  
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Torbjörn Båth  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.05.2025 12:19

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 15.05.2025 11:34

**DOCUMENT ID:**

HJEo7BN7Zel

**ENVELOPE ID:**

HJgsXSEm-gx-HJEo7BN7Zel

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spindeln 3 RB 2024.pdf

3 pages

**SHA-512:**

35ba053db8e6d37611d4cb05ed3702fc0168ebc912398  
527e60e8c14be44382eebb253fa2e2fa162f35caea8f09b  
f25bc9f592e3687c029530a6afad830c3ba2

## Activity log

| RECIPIENT                              | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|----------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. TORBJÖRN BÅTH                       | Signed        | 15.05.2025 15:27 | eID    | Swedish BankID    |
| torbjorn.bath@malarfasti<br>gheter.com | Authenticated | 15.05.2025 15:26 | Low    | IP: 83.227.88.172 |
| 2. Sven Eric Nils Fredrik Åhs<br>berg  | Signed        | 17.05.2025 12:19 | eID    | Swedish BankID    |
| eric@ahsbergrevision.se                | Authenticated | 17.05.2025 12:19 | Low    | IP: 4.223.158.227 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments 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

## 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