



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnerskan 2 i Nyköping

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Nyköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 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
Spinnerskan 2 i Nyköping	2015	Nyköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 3 374 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3374 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Christine Hartmann	Ordförande
Annika Berglund	Styrelseledamot
Claes Palm	Styrelseledamot
Lillemor Melander	Styrelseledamot
Torvald Henning Erik Höjer	Styrelseledamot
Anna Emeli Wåhlström	Suppleant
Katharina Margaretha Lagnöhed Löb	Suppleant

Valberedning

Anders Olsson

Sara Ivarsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av ledamöterna, två i förening. Firman tecknas av en av suppleanterna i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Martina Johansson Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Spolning av avloppstammar/lägenhet
Filterbyte i varmluftsaggregat/lägenhet

Planerade underhåll

- 2025 ● Sockel, sten rengöring /fogning
Filterbyte i varmluftsaggregat/lägenhet

Avtal med leverantörer

Elförbrukning	Tranås Energi AB
Extern revision	BDO Mälardalen AB
Fastighetsförsäkring	Folksam AB
Fastighetsskötsel och snöröjning	HSB
Fjärrvärme och elnät	Vattenfall AB
Internet & TV	Telia AB
Låneavtal	Stadshypotek SHB AB
Serviceavtal hiss	Kone AB
Vatten, avlopp, renhållning	Nyköpings Kommun
Ventilationservice	Ventilationsprojekt AB
Hjärtstartare samt utbildning i HLR	Trygga Liv

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Spinnerskan GA1, med en andel på 14%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar som omfattar väg, belysning samt skyltar etc för angöring till fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av lånet 5.000tkr som förföll den 31/1 har genomförts.

Efter sammanställning av olika ränteeerbjudande från övriga kontaktade banker, beslutade styrelsen att fortsatt låta lånet ligga kvar hos Handelsbanken, ränta 3.32%, löptid 5 år samt att göra en amortering på 625 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Telia som innebär en uppgradering av internet till 1000/1000Mbit/s, samt möjlighet till byte av router och TV-box.

Övriga uppgifter

Effektivare uppvärmning med Ngenic Tune Highrise.

Ngenic Tune Highrise är ett system för effektivare styrning av värmen i bostäder och som installerats i vår fjärrvärmeanläggning för en jämnare och effektivare uppvärmning. Genom effektivare styrning för uppvärmning kan kostnaderna minskas och i vårt fall ger det en besparing på 9% ett normalår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 988 933	2 757 042	2 688 722	2 573 497
Resultat efter fin. poster	-78 647	47 889	332 104	58 656
Soliditet (%)	75	75	74	73
Yttre fond	1 069 461	907 461	745 461	583 461
Taxeringsvärde	56 400 000	56 400 000	56 400 000	42 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	727	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	88,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 864	9 133	9 364	9 819
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 864	9 133	9 364	9 819
Sparande per kvm totalyta, kr	246	242	332	246
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	71	63	61
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	102	66	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	26	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	206	155	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	1,56	-	-
Räntekänslighet (%)	11,03	12,56	-	-

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 el (totalt 123 930 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under 2024 genomfört två underhåll i avlopps- och värmesystemen. Avloppssystemet var planerat men till en lägre kostnad jämfört med utfallet (differens ca 38 tkr). Uppdateringen av värmesystemet var inte planerat för 2024 och kostade 63 tkr. Uppdateringen beräknas ge en årlig besparing på 9% av den totala värmekostnaden, motsvarande ca 30 tkr. Utöver dessa projekt har den snörika vintern 2023-2024 inneburit kraftigt ökade kostnader för snöröjning.

Föreningen har höjt avgifterna i syfte att konsolidera föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	64 106 000	-	-	64 106 000
Upplåtelseavgifter	26 520 000	-	-	26 520 000
Fond, yttre underhåll	907 461	-	162 000	1 069 461
Balanserat resultat	80 414	47 889	-162 000	-33 697
Årets resultat	47 889	-47 889	-78 647	-78 647
Eget kapital	91 661 764	0	-78 647	91 583 117

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	128 303
Årets resultat	-78 647
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 000
Totalt	-112 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	78 125
Balanseras i ny räkning	-34 219

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 988 933	2 757 042
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 865
Summa rörelseintäkter		2 988 933	2 761 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 512 665	-1 253 569
Övriga externa kostnader	9	-118 678	-159 320
Personalkostnader	10	-105 485	-61 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 468	-768 468
Summa rörelsekostnader		-2 505 295	-2 243 055
RÖRELSERESULTAT		483 637	518 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 903	16 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-580 187	-487 835
Summa finansiella poster		-562 284	-470 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-78 647	47 889
ÅRETS RESULTAT		-78 647	47 889

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	120 348 684	121 117 152
Summa materiella anläggningstillgångar		120 348 684	121 117 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 348 684	121 117 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 937	0
Övriga fordringar	13	1 629 250	1 748 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 728	36 706
Summa kortfristiga fordringar		1 702 915	1 784 771
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 702 915	1 784 771
SUMMA TILLGÅNGAR		122 051 599	122 901 923

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 626 000	90 626 000
Fond för yttre underhåll		1 069 461	907 461
Summa bundet eget kapital		91 695 461	91 533 461
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 697	80 414
Årets resultat		-78 647	47 889
Summa fritt eget kapital		-112 344	128 303
SUMMA EGET KAPITAL		91 583 117	91 661 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 781 250	25 500 000
Summa långfristiga skulder		24 781 250	25 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 125 000	5 314 250
Leverantörsskulder		95 667	64 506
Skatteskulder		26 742	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	439 823	361 403
Summa kortfristiga skulder		5 687 232	5 740 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 051 599	122 901 923

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	483 637	518 852
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	768 468	768 468
	1 252 105	1 287 320
Erhållen ränta	17 903	16 871
Erlagd ränta	-572 685	-479 223
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	697 323	824 969
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 031	-767
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	128 821	93 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	792 113	917 870
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-908 000	-781 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-908 000	-781 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-115 887	136 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 743 595	1 606 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 627 708	1 743 595

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spinnerskan 2 i Nyköping 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 leverantörsfakturer. 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 bredband, el, 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	0,83 - 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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 586 924	2 351 688
Hysesintäkter p-plats	67 200	62 500
Hysesintäkter p-plats, moms	4 800	3 200
Hyror carport	158 900	168 000
El, moms	109 569	129 320
Elintäkter laddstolpe	800	300
Elintäkter laddstolpe moms	55 955	35 636
Pantsättningsavgift	1 146	2 058
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	1 912	1 716
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	2 988 933	2 757 042

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	4 865
Summa	0	4 865

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	41 392	39 600
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 175	0
Städning enligt avtal	103 940	99 436
Hissbesiktning	2 039	1 981
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	72 608	12 500
Gårdkostnader	3 846	10 299
Gemensamma utrymmen	5 004	1 339
Sophantering	1 104	4 342
Snöröjning/sandning	121 028	50 888
Serviceavtal	40 905	104 027
Förbrukningsmaterial	1 672	6 063
Summa	398 713	330 475

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	2 184
Dörrar och lås/porttele	18 480	7 315
VVS	6 068	0
Värmeanläggning/undercentral	67 123	0
Elinstallationer	5 000	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 309
Hissar	4 845	15 799
Tak	3 100	0
Garage/parkering	0	13 200
Summa	104 616	39 807

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	78 125	0
Summa	78 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	292 787	239 407
Uppvärmning	350 890	343 134
Vatten	138 895	111 519
Sophämtning/renhållning	46 197	61 361
Grovsopor	293	1 596
Summa	829 062	757 016

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	30 644
Bredband	102 150	95 628
Summa	102 150	126 272

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Tele- och datakommunikation	1 002	938
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	38 985
Revisionsarvoden extern revisor	51 135	47 109
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	919	728
Föreningskostnader	0	473
Förvaltningsarvode enl avtal	60 356	57 894
Överlåtelsekostnad	2 006	3 676
Pantsättningskostnad	1 720	2 364
Administration	740	1 085
Bostadsrätterna Sverige	0	5 410
Summa	118 678	159 320

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 935	52 500
Arbetsgivaravgifter	19 550	9 197
Summa	105 485	61 697

Av det redovisade beloppet avser 44 tkr upplupna kostnader och den redovisade totala kostnaden motsvarar därför 19 månader istället för som tidigare år 12 månader. Ändringen är motiverad av att förenklingsregeln inte längre tillämpas och effekten är därför av engångsnatur.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	580 187	487 835
Summa	580 187	487 835

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 274 820	126 274 820
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 274 820	126 274 820
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 157 668	-4 389 200
Årets avskrivning	-768 468	-768 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 926 136	-5 157 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	120 348 684	121 117 152
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
Summa	56 400 000	56 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 542	1 504
Momsavräkning	0	2 965
Transaktionskonto	559 843	676 805
Borgo räntekonto	1 067 865	1 066 790
Summa	1 629 250	1 748 065

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 720	100
Förutbet försäkr premier	38 305	0
Upplupna intäkter	18 703	36 606
Summa	65 728	36 706

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-01-30	3,43 %	4 406 250	5 314 250
Handelsbanken	2026-01-30	0,99 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	0,93 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,59 %	5 250 000	5 250 000
Handelsbanken	2027-03-01	1,68 %	5 250 000	5 250 000
Handelsbanken	2028-01-30	3,34 %	5 000 000	5 000 000
Summa			29 906 250	30 814 250
Varav kortfristig del			5 125 000	5 314 250

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	6 156	0
Uppl kostn el	38 581	36 157
Uppl kostnad Värme	45 365	44 924
Uppl kostn räntor	48 818	41 316
Uppl kostn bredband	6 522	0
Uppl kostnad arvoden	33 425	2 990
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 502	939
Förutbet hyror/avgifter	250 454	235 077
Summa	439 823	361 403

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 349 000	35 349 000

NOT 18, 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.

Nyköping

Ann-Christine Hartmann
Ordförande

Annika Berglund
Styrelseledamot

Claes Palm
Styrelseledamot

Lillemor Melander
Styrelseledamot

Torvald Henning Erik Höjer
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Martina Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 14:20

DOCUMENT ID:

rJgXxRuele

ENVELOPE ID:

SJeyQgC_xgg-rJgXxRuele

DOCUMENT NAME:

Brf Spinnerskan 2 i Nyköping, 769623-8091 - Årsredovisning 2024.
pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Palm claespalm@icloud.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:01 08.05.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.248.122
2. Ann-Christine Hartmann ankihartmann@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:20 08.05.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.83.74
3. Annika Elisabeth Berglund annika.b.oxd@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:24 08.05.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.38.180
4. Torvald Henning Erik Höjer henning.hojer@telia.com	Signed Authenticated	08.05.2025 15:37 08.05.2025 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.193.72
5. KARIN LILLEMOR MELANDER lillemor.melander@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 16:37 08.05.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.92.44
6. Martina Johansson martina.johansson@bdo.se	Signed Authenticated	09.05.2025 08:57 09.05.2025 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnerskan 2 i Nyköping för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Spinnerskan 2 i Nyköpings finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinnerskan 2 i Nyköping för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Martina Johansson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 14:20

DOCUMENT ID:

BJW17IR_xgl

ENVELOPE ID:

HyJ7eRdxll-BJW17IR_xgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Spinnerskan 2 i Nyköping 2024_769623-8 091.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martina Johansson	Signed	09.05.2025 08:52	eID	Swedish BankID
martina.johansson@bdo.se	Authenticated	09.05.2025 08:51	Low	IP: 217.119.170.26

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed