

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Forsspinnaren
Org nr: 719000-1052



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Forsspinnaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-03.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 636 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 54 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Konstapeln 9 med tillhörande mark i Nyköpings kommun. Fastigheten består av 2 byggnader med totalt 36 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1947. Fastigheternas adress är Annebergsgatan 2 A-D i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsförmedlare Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen d.v.s. betalas av föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garage	1
Antal förråd	1

Total tomtarea	2 488 m ²
Total bostadsarea	1 620 m ²
Total lokalarea	237 m ²

Årets taxeringsvärde	22 227 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 227 000 kr

Riksbyggens kontor i Nyköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Dygnet runt - Jour
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall	Elnät och elhandel
Sappa	Bredband
Sappa	TV digitalt
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Hisservice
Nyköpings kommun	Avfallshantering
Clean Me, Nyköping	Rengöring sopkärl
Riksbyggen / A Rengörarna i Sörmland AB	Trappstädning
Lavéns Fastighetsservice AB	Snöröjning o sandning
Lavéns fastighetsservice AB	Gräs- och häckklippning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 46 tkr och planerat underhåll för 206 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan reviderades i november 2024.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 10 652 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 065 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 722 tkr (446 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av fönster på gavlar och entrésidor	2018
Målning av husgrund, källardörrar samt tillhörande räcken	2019
Lagning/asfaltering av markyta utanför 2 A	2019
Målning av möteslokal, inoljning av väggar runt sopkärnen	2020
Belysning och eluttag i möteslokal	2020
OVK-åtgärder	2020
Hamling av linden	2020
Tvätt- och skrubbing av takpannor samtliga entréer	2020
Utbyte av 2 stolpar i staketet utanför 2 C-D	2020
Byte av blandare i tvättstugorna	2020
Översyn av avlopp, vattenledningar och ventiler	2021
Stamspolning	2021
Byte av stamledning & stamventiler till fastighet	2021
Lagning av asfaltsyta utanför 2 C	2021
Byte undercentral och fjärrvärmecentral	2021
Asbestsanering	2021
Byte och flytt av vattenmätare	2021
Byte radiatorer trapphus	2021
Nytt Låssystem	2022
Nytt Passersystem inkl. nytt bokningssystem för tvättstugor	2022
Målning av trapphus, källardörrar & vindsdörrar	2022
Installation av Postboxar	2022
Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2022
Byte utvändiga källardörrar	2022
Byte entrépartier till trapphus	2022
Belysning allmänna utrymmen (LED)	2022
Installation utebelysning	2022
Slutförande värmecentral	2022
Byte korgkablar i hissar	2022
Takåtgärder samt rensning av hängrännor, stuprör & montering av lövsilar.	2023
Montering dörrstängare cykelförråd	2023

Årets utförda underhåll och investeringar

Beskrivning	Belopp (tkr)
Målning av fönster och balkongdörrar	206
Installation av automatisk vattenpåfyllning i expansionskärl	29

Planerat underhåll	År	Belopp (tkr)
OVK-besiktning frånluft	2025	26
Rensning ventilationskanaler frånluft	2025	61
Injustering ventilation frånluft	2025	39
Betongpannor, översyn + byte enstaka trasiga pannor	2028	65
Betongpannor, byte inkl. Papp och läkt	2028	1 474
Hängrännor byte	2028	128
Stuprör, byte	2028	247
Takfot, målning	2028	36
Vindskivor målning	2028	5
Ventilationshuvor/skorstenar, omtäckning	2028	331
Plåtdetaljer, målning	2028	148
Tvättmaskin, byte	2029	248
Torktumlare, byte	2029	89

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonja Andersson	Ordförande	2026
Karin Bentero	Sekreterare	2025
Gustav Printz	Ledamot	2026
Thomas Andersson	Ledamot	2026
Anita Vikman	Ledamot	2026
Thérèse Sipos Jansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Gustafsson	Suppleant	2025
Tove Broscheit	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 072 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 797	1 637	1 511	1 511	1 528
Resultat efter finansiella poster	-582	-561	-1 957	-1 202	-286
Soliditet %	-33	-24	-15	7	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	95	96	84	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 072	974	902	902	902
Energikostnad kr/kvm	231	225	209	204	184
Sparande kr/kvm	140	98	113	225	146
Skuldsättning kr/kvm	5 555	5 529	5 591	3 650	3 638
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 368	6 337	6 409	4 184	4 170
Räntekänslighet %	5,9	6,5	7,1	4,6	4,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen har under året haft relativt höga räntekostnader vilket har påverkat resultatet negativt. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10% fr o m 1 januari 2025 och kommande höjningar av årsavgifterna är nödvändiga för att täcka framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 800	765 251	-2 237 038	-560 727
Disposition enl. årsstämmobeslut			-560 727	560 727
Reservering underhållsfond		721 917	-721 917	
Ianspråktagande av underhållsfond		-206 425	206 425	
Årets resultat				-582 095
Vid årets slut	28 800	1 280 743	-3 313 257	-582 095

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 797 765
Årets resultat	-582 095
Årets fondreservering enligt stadgarna	-721 917
Årets ianspråktagande av underhållsfond	206 425
Summa	-3 895 352

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 895 352**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 796 567	1 636 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	26 644
Summa rörelseintäkter		1 796 627	1 663 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 066 856	-942 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 986	-278 039
Personalkostnader	Not 6	-60 792	-79 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-635 849	-633 453
Summa rörelsekostnader		-2 064 482	-1 933 512
Rörelseresultat		-267 855	-270 112
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 261	-291 093
Summa finansiella poster		-314 240	-290 615
Resultat efter finansiella poster		-582 095	-560 727
Årets resultat		-582 095	-560 727

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 992 988	7 533 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	643 107	709 832
Summa materiella anläggningstillgångar		7 636 096	8 243 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		7 654 096	8 261 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 501	4 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	285 859	157 155
Summa kortfristiga fordringar		287 360	161 881
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	9 189
Summa kassa och bank		0	9 189
Summa omsättningstillgångar		287 360	171 070
Summa tillgångar		7 941 456	8 432 265

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 800	28 800
Fond för yttre underhåll		1 280 743	765 251
Summa bundet eget kapital		1 309 543	794 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 313 257	-2 237 038
Årets resultat		-582 095	-560 727
Summa fritt eget kapital		-3 895 352	-2 797 765
Summa eget kapital		-2 585 809	-2 003 714
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	Not 10	172 826	0
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 024 000	8 268 666
Summa långfristiga skulder		7 196 826	8 268 666
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 119 666	1 997 800
Leverantörsskulder	Not 12	10 289	-75 922
Skatteskulder		9 259	13 821
Övriga skulder		549	8 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	190 677	222 695
Summa kortfristiga skulder		3 330 440	2 167 313
Summa eget kapital och skulder		7 941 456	8 432 265

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-267 855	-270 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	635 849	633 453
	367 994	363 341
Erhållen ränta	21	478
Erlagd ränta	-313 414	-292 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 601	71 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 579	-17 003
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-77 486	-442 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 465	-387 729
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-28 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 750	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-122 800	-116 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 800	-116 800
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-182 015	-504 529
Likvida medel vid årets början	9 189	513 719
Likvida medel vid årets slut	-172 826	9 189
Kassa och Bank BR	-172 826	9 189

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	30
Markanläggning	Linjär	10
Installationer	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 736 352	1 578 672
Hyror, lokaler	58 210	53 412
Hyror, garage	19 644	17 856
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 414	-19 176
Övriga ersättningar	4 780	5 997
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Summa nettoomsättning	1 796 567	1 636 756

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	15 284
Övriga rörelseintäkter	60	11 360
Summa övriga rörelseintäkter	60	26 644

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-206 425	-109 121
Reparationer	-46 492	-63 929
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 950	-63 474
Försäkringspremier	-59 555	-50 081
Kabel- och digital-TV	-119 378	-110 312
Återbäring från Riksbyggen	300	2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-20 301
Serviceavtal	-15 106	0
Obligatoriska besiktningar	-41 585	-24 627
Snö- och halkbekämpning	-15 724	-22 023
Förbrukningsinventarier	-1 151	-1 735
Vatten	-93 936	-77 389
Fastighetsel	-60 120	-63 147
Uppvärmning	-274 628	-276 691
Sophantering och återvinning	-40 229	-35 754
Förvaltningsarvode drift	-27 878	-26 538
Summa driftskostnader	-1 066 856	-942 321

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-253 964	-244 585
IT-kostnader	-3 395	-612
Arvode, yrkesrevisor	-15 000	-14 969
Övriga förvaltningskostnader	-21 612	-5 286
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-5 513
Kontorsmateriel	-2 525	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 240	-3 240
Köpta tjänster	0	-2 490
Bankkostnader	-1 250	-1 345
Summa övriga externa kostnader	-300 986	-278 039

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 596
Styrelsearvoden	-41 500	-36 880
Sammanträdesarvoden	-7 650	-21 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-7 544
Övriga kostnadsersättningar	-250	-750
Pensionskostnader	0	-68
Övriga personalkostnader	0	754
Sociala kostnader	-8 892	-12 015
Summa personalkostnader	-60 792	-79 699

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	493 095	493 095
Mark	36 905	36 905
Tillkommande utgifter	16 678 815	16 678 815
Markanläggning	222 986	222 986
	17 431 801	17 431 801
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 431 801	17 431 801
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-493 095	-493 095
Tillkommande utgifter	-9 182 358	-8 641 984
Markanläggningar	-222 986	-222 986
	-9 898 439	-9 358 065
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-540 374	-540 374
	-540 374	-540 374
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 438 813	-9 898 439
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 992 988	7 533 363
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	36 905	36 905
Tillkommande utgifter	6 956 083	7 496 458
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 600 000	21 600 000
Lokaler	627 000	627 000
Totalt taxeringsvärde	22 227 000	22 227 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 615 000</i>	<i>15 615 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 612 000</i>	<i>6 612 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	713 548	713 548
	713 548	713 548
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	28 750	0
	28 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	742 298	713 548
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-26 026	-2 002
Installationer	-97 809	-28 755
	-123 835	-30 757
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 024	-24 024
Installationer	-71 451	-69 055
	-95 475	-93 079
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 050	-26 026
Installationer	-169 260	-97 809
	-219 310	-123 835
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-219 310	-123 835
Restvärde enligt plan vid årets slut	643 107	709 832
Varav		
Inventarier och verktyg	70 069	94 093
Installationer	573 038	615 739

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 702	59 555
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 108	63 491
Förutbetald renhållning	4 589	4 521
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 343	29 588
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	217	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 959	157 155

Not 10 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Utnyttjad checkräkningskredit	172 826	0
Summa checkräkningskredit	172 826	0

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 143 666	10 266 466
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-98 000	-116 800
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut*	-3 021 666	-1 881 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 024 000	8 268 666

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-01-30	877 466,00	0,00	12 800,00	864 666,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-12-30	2 169 000,00	0,00	12 000,00	2 157 000,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2026-09-30	1 881 000,00	0,00	19 000,00	1 862 000,00
STADSHYPOTEK	4,78%	2026-10-30	1 080 000,00	0,00	24 000,00	1 056 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2026-12-01	916 000,00	0,00	12 000,00	904 000,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2027-09-30	1 881 000,00	0,00	19 000,00	1 862 000,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2027-12-30	1 462 000,00	0,00	24 000,00	1 438 000,00
Summa			10 266 466,00	0,00	122 800,00	10 143 666,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 98 000 kr samt omförhandla lån om 3 021 666 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 12 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	-111 731	-86 150
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 121	10 228
Summa leverantörsskulder	-107 611	-75 922

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	42 292	41 445
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 938	1 077
Upplupna elkostnader	5 937	6 083
Upplupna värmekostnader	35 905	37 413
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 605	136 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 677	222 695

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 439 000	15 439 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

Sonja Andersson

Karin Bentero

Anita Vikman

Gustav Printz

Thomas Andersson

Thérèse Sipos Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Baker Tilly Rådek AB

Anna Simula
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Forsspinnaren
Org.nr 719000-1052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Forsspinnaren för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-13 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Forsspinnaren för räkenskapsåret 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 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 tryggsätt.

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.

Nyköping den 20 maj 2025

Baker Tilly Rådek AB

Anna Simula
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 15:27

SENT BY OWNER:

Anna Simula • 20.05.2025 15:23

DOCUMENT ID:

Hy-FDz-5Zgl

ENVELOPE ID:

rkbDdfZ9-xe-Hy-FDz-5Zgl

DOCUMENT NAME:

RB Riksbyggen Bostadsrättsförening Forsspinnaren 240
101-241231.pdf

3 pages

SHA-512:

8c7c4a1de9c1389bb3a8733031ea0ff7919abae469fcf71
219169cffb834a3bb2e467525c2bc2f73397181bab3191
e91a6a0e07eb0b92bb97b24ab48f403bf4e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA VIKTORIA SIMULA	Signed	20.05.2025 15:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/03/02)
anna.simula@radek.se	Authenticated	20.05.2025 15:27	Low	IP: 20.91.141.124

* 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

Verification

Transaction 09222115557546722628

Document

Brf Forsspinnaren Årsredovisning 2024

Main document

24 pages

Initiated on 2025-05-14 10:58:40 CEST (+0200) by

Christian Johansson (CJ)

Finalised on 2025-05-20 15:08:11 CEST (+0200)

Initiator

Christian Johansson (CJ)

Riksbyggen

christian.johansson@riksbyggen.se

Signatories

Sonja Andersson (SA)

sonjaliandersson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SONJA LINNÉA ANDERSSON"

Signed 2025-05-14 13:23:28 CEST (+0200)

Karin Bentero (KB)

kafocus@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARIN BENTERO"

Signed 2025-05-15 21:43:38 CEST (+0200)

Gustav Printz (GP)

gustav.printz@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Gustav Johan Printz"

Signed 2025-05-14 18:28:10 CEST (+0200)

Thomas Andersson (TA)

tompa_and@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Lars Thomas Andersson"

Signed 2025-05-15 18:00:29 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557546722628

Anita Vikman (AV)
53anita.v@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Anita
Birgitta Vikman"*
Signed 2025-05-17 09:16:28 CEST (+0200)

Thérèse Sipos Jansson (TSJ)
therese.sipos.jansson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "THÉRESE
SIPOS JANSSON"*
Signed 2025-05-15 15:40:16 CEST (+0200)

Anna Simula (AS)
anna.simula@radek.se



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA
VIKTORIA SIMULA"*
Signed 2025-05-20 15:08:11 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens ord

Riksbyggen Brf Forsspinnaren

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Extrastämma hölls 2024-10-07 angående byte av stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Information till medlemmarna läggs numera ut på info-tavlorna i entréerna.

Under räkenskapsåret har föreningen omsatt ett befintligt lån på 3 år.

Fastighet

- Den årliga besiktningen av hissarna är utförd av Kiwa Inspecta, giltig t o m juni 2025.
- Målning har utförts av fönster och balkongdörrar på balkongsidorna.

Kort information om vad styrelsen har arbetat med under året

- Genomgång av budget
- Genomgång och revidering av underhållsplan
- Kontinuerlig uppdatering av Mitt Riksbyggen – föreningens webbplats
- Infobladet utdelat
- Övergripande tillsyn av fastigheterna

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF Forsspinnaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Forsspinnaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se