

Årsredovisning

för

Brf Spinnsidan 3

Org.nr. 769607-3357

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter av årsredovisning	17



Styrelsen för Brf Spinnsidan 3 upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen Föreningen registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-07-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastighetsförvärv

Fastigheten Spinnsidan 3 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i december 2007 och köpeskillingen betalades den 21 januari 2008.

Tomträttsavgälld gäller från 2020-01-01 till 2029-12-31.

Förvaltningsobjekt Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Spinnsidan 3 i Stockholms kommun och län. Fastigheten Spinnsidan 3 har blivit K-märkt under 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnationsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1969, innehållande 97 st lägenheter (BOA 7 996 kvm), 1 st lokal (55 kvm), vilken används som föreningslokal, samt 32 mindre förråd som hyrs ut till medlemmar och 1 förråd som används av föreningen. Av föreningens 97 st bostadslägenheter upplåts 8 st (8 st föreg år) med hyresrätt.

Dessutom finns 101 st parkeringsplatser (39 st har eluttag för motorvärmare och 13 laddplatser) Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende och externa hyresgäster.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning, förvaltning av tekniska installationer och fastighetens trädgårdsskötsel har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Ekonomisk förvaltning har BokföringNorrort AB ansvarat för.

Vinterväghållningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Bostadsrätterna/Söderberg & Partner, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår (Obsevera att denna ej ersätter hemförsäkring) . Bostadstillägg får varje medlem själv ombesörja.

Stadgeenlig besiktning SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgeenlig statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler. Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009. Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april



2019 av Dekra Industrial AB. I samband med utbytet av samtliga ventilationsaggregat under 2014 och 2015 har även OVK den obligatoriska ventilationskontrollen genomförts.

Underhållsplan finns från år 2020 och uppdateras vid behov.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Bahnhof. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

Styrelse Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jessica Lundberg; Ledamot, ordförande

Eduarda Maria Do Carmo Vaz Cardoso; Ledamot

Iris Ionita; Ledamot

Niklas Petersson; Ledamot

Jonna Tetzlaff; Ledamot. Hoppade sen av. blev suppleant

Sanja Gochevska; Suppleant

Tea Stankovski; Suppleant

Revisor Anders Karlén; Auktoriserad revisor MOORE Allegretto AB

Firmateckning Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Sammanträden Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2024. Styrelsen har under året hållit 14 st (15 st) protokollförda sammanträden.

Arvoden Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2024 om 4 prisbasbelopp har utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret haft 1 personer arvoderade i en städpatrull för Miljöstugan och Fanny Freindahl anställd per timme för att utföra administrativt arbet

Utförda historiska investeringar och underhåll

År 2008 Inköp av spis, kylskåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av sandsilo, inköp av dator och kassa-/värdeskåp.

År 2009 Inköp av tvättmaskin och kylskåp till hyresgäster, inköp av gräsklippare.

År 2010 Inköp av spis, kyl-/frys-skåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av brandisolerat skåp.

År 2011 inköp av kylskåp och tvättmaskin till hyresgäster, omläggning och renovering av tätskikt avs byggnadernas tak, genomfört stambyte av samtliga lägenheter mm, installation och byte till säkerhetsdörrar avs samtliga lägenheters ytterdörrar.

År 2012 Inköp av kylskåp, kyl-/frys-skåp och tvättmaskin till hyresgäster, installation av radonsug, inköp av cykelställ.

År 2013 Inköp av spis till hyresgäst, ombyggnad av portentrèer och trapphus.

År 2014 Inköp av tvättmaskiner till hyresgäster, ombyggnad av portentrèer och trapphus, ombyggnad av utfört stambyte avs lägenheter, installation av nya ventilationsaggregat.



År 2015 Inköp av spis, kyl-/frysiskåp och tvättmaskin till hyresgäster, ombyggnad av utfört stambyte av lägenheter, installation av nya ventilationsaggregat, inköp av bänkbord och dator, ombyggnad av samtliga hissar.

År 2016 Inköp av spis, kylskåp och kyl-/frysiskåp till hyresgäster, inköp av utomhusgrillar, anläggning av Moloker för hushållssopor.

År 2017 Byte av fönster i samtliga hus. Förberedelse för lekplats samt upprustning av utemiljö. Indragning av fiber i samtliga lägenheter samt styrelselokal. Underhåll i några av hyresrätterna.

År 2018 En lekplats byggdes och utemiljön rustades upp. En lagning av samtliga socklar på husen genomfördes. Underhåll av hyresrätter.

År 2019 En undercentral installerades. Underhåll av hyresrätter. Renovering av armaturer och belysning på loftgångar samt nedre botten. Vi har bytt ut anslagstavlor i samtliga portar. Vi har spolat stammar

År 2020 Ny hemsida, www.spinnsidan3.se. Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Nya välkomstpärmar delades ut till alla boende. Sedvanligt underhåll av hyresrätter. En avgifts-/hyresfri månad för lägenheter genomfördes p.g.a pandemin.

År 2021 Vattenskada i lägenhet, åtgärdat. 13 laddplatser på stora parkeringen blev klart i december. Nya Moloker för matavfall. Lekplats rustades upp. Nya plank och nummerskyltar till parkeringar samt att parkeringsrutor blev tommålad. Fartgupp på gårdarna. Renovering av en hyresrätt. En extra amortering på 4 000 000 kr gjordes.

År 2022 Sedvanligt underhåll och OVK

År 2023 Ytterdörrar injusterades. Termostater på element byttes ut. Portbrickor införskaffades

År 2024 Har vi lagat vägen Eldsbergagränd som leder upp till vår stora parkering som knappt var brukbar.

Vi har spolat huvudstammen till Eld 10 och Eld 30. Införskaffat ny tvättmaskin och torktumlare till en hyresgäst.

Bytt lamparmatur i badrumsskåp för hyresgäst samt spacklat och målat om i hall och vardagsrum där takfärg släppt för samma hyresgäst.

Planerat för 2025:

Sedvanligt underhåll.

Vi kommer köpa in ny kyl och frys till hyresgäst

Vi kommer att ombilda en hyreslägenhet till bostadsrätt och sen sälja den.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen uppgår till 119 st (122 st)

Överlåtelser av bostadsrätter

Under året har 6 st (8 st) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 2 var delöverlåtelse till befintlig ägare.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal som är 55 kvm stor på Eldsbergagränd.

Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information och erbjudanden, www.bostadsraterna.se.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 20% under år 2024

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 4% från 1 januari 2023, 4,2% från 1 januari 2024, 5% från 1 jan 2025.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

Framtida finansieringsbehov för att möta ekonomiska åtagande-upplysning om negativt resultat

Räntan kommer att minst öka under 2025 med minst 500 000 kr. Tidigare lån var mycket fördelaktiga.

5 Föreningar har gemensamt sökt lån i Nordea för att få bästa ränta.

Föreningen räknar med att höja avgifter för att möta de ökade kostnaderna.

På längre sikt finns 8 st hyresrätter som kan omvandlas till bostadsrätter.

En av dessa hyresrätter kommer att ombildas och säljas under första halvåret.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 499 174	6 629 985	6 177 473	5 985 187	5 508 692
Resultat efter finansiella poster	-734 172	-1 426 494	-604 799	-922 792	-964 394
Soliditet (%)	39	40	41	39	37
Årsavgift per kvm, bostadsrätter	788	696	0	0	0
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten i %	77	80	0	0	0
Skuldsättning per kvm	7 391	7 441	7 491	7 666	8 392
Skuldsättning per kvm för bostadsrätter	8 055	8 110	0	0	0
Räntekostnad lån per kvm	151	144	75	85	100
Genomsnittränta i %	2	2	1	2	2
Räntekänslighet om räntan stiger med 1%	10	12	0	0	0
Sparande	180	62	160	0	0
Energikostnad per kvm	246	251	207	190	179
Elkostnad per kvm	38	67	42	22	23
Värmekostnad per kvm	158	141	130	136	124
Vattenkostnad per kvm	50	43	35	32	32
Kommunal fastighetsavgift per kvm	71	68	65	62	60

Kommentar flerårsöversikt

Korrigerig av 2023 Nettoomsättngong från 6 630 109 kr

Total yta 7996 kvm

Total yta bostadsrätter 7337 kvm

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande defineras som (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad defineras som (kostnad för el+vatten+värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital (EK)

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 122 590	16 878 727	1 940 988	-14 354 913	-1 426 494	41 160 898
Balanseras i ny räkning	0	0	0	-1 426 494	1 426 494	0
Avsättning till yttre fond	0	0	524 000	-524 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-734 172	-734 172
Belopp vid årets utgång	38 122 590	16 878 727	2 464 988	-16 305 407	-734 172	40 426 726

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 305 407
Årets resultat	-734 172
Summa	-17 039 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	277 284
Balanseras i ny räkning	-17 316 863
Summa	-17 039 579

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 499 174	6 629 985
Övriga rörelseintäkter			57 456
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		7 499 174	6 687 441
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 275 091	-4 485 803
Övriga externa kostnader		-230 154	-209 103
Personalkostnader	4	-384 327	-387 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 171 023	-1 919 629
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsens kostnader		-7 060 594	-7 002 258
Rörelseresultat		438 579	-314 817
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 602	38 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 208 354	-1 149 991
Summa resultat från finansiella poster		-1 172 752	-1 111 677
Resultat efter finansiella poster		-734 172	-1 426 494
Resultat före skatt		-734 172	-1 426 494
Årets resultat		-734 172	-1 426 494

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	96 766 005	98 857 787
Inventarier, och verktyg	7	1 452 745	1 531 986
Summa materiella anläggningstillgångar		98 218 750	100 389 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	8	25 701	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 701	0
Summa anläggningstillgångar		98 244 451	100 389 773
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Pågående arbete, ombildning		22 713	0
Summa varulager m.m.		22 713	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 399 293	1 204 389
Övriga fordringar		368 068	356 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	284 589	264 753
Summa kortfristiga fordringar		2 051 950	1 825 541
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 083 994	1 061 315
Summa kassa och bank		2 083 994	1 061 315
Summa omsättningstillgångar		4 158 656	2 886 856
SUMMA TILLGÅNGAR		102 403 107	103 276 629



Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 122 590	38 122 590
Upplåtelseavgifter		16 878 727	16 878 727
Fond för yttre underhåll		2 464 988	1 940 988
Summa bundet eget kapital		57 466 305	56 942 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 305 407	-14 354 913
Årets resultat		-734 172	-1 426 494
Summa fritt eget kapital		-17 039 579	-15 781 407
Summa eget kapital		40 426 726	41 160 898
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	39 100 000
Summa långfristiga skulder		0	39 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	59 100 000	20 400 000
Förskott från kunder		120	0
Leverantörsskulder		23 293	40 714
Aktuella skatteskulder		22 023	18 907
Övriga skulder		35 629	32 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 795 317	2 523 945
Summa kortfristiga skulder		61 976 382	23 015 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 403 107	103 276 629

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-734 172	-1 426 494
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		2 522 610	1 919 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 788 438	493 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-226 409	1 399 979
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-226 409	1 399 979
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-139 350	197 081
Ökning/minskning av rörelseskulder		-139 350	197 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 422 679	2 090 194
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-1 749 188
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-1 749 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-1 749 188
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-400 000
Årets kassaflöde		1 022 679	-58 994
Likvida medel vid årets början		1 061 315	1 120 309
Likvida medel vid årets slut		2 083 994	1 061 315

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till högst 0,3% för flerbostadshus av gällande taxeringsvärde, på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till förenings fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre reparationsfond och redovisa som som bundet eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna tomme och grund, ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte, fönster, tak och fasad, säkerhetsdörrar, markanläggningar, radonsug, hissar, portpasserssystem.

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Materiella anläggningstillgångar		
Stomme och grund	1%	100 År
Ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte	2%	50 År
Tak och fasad	2,5%	40 År
Säkerhetsdörrar	2,5%	40 År
Hissar	5%	20 År
Markanläggningar	10%	10 År
Inventarier och verktyg		
Typ av tillgång	5-10%	10-20 År

Not 2 – Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

Verksamhet	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	5 806 870	5 133 301
Hysesintäkter bostäder	785 212	753 563
Hysesintäkter förråd	173 681	171 603
Hysesintäkter p-platser	501 796	462 607
Övriga intäkter	231 615	108 911

Not 3 – Driftskostnader

Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Fasighetsskötsel	530 904	776 998
Underhåll hyresrätt	35 850	1 425
Städning	75 296	71 940
Fastighetsel	306 188	538 802
Uppvärmning	1 259 612	1 126 136
Vatten och avlopp	400 182	342 981
Sophämtning och grovsopor(Miljöstugan)	213 807	224 278
Fastighetsförsäkring	182 164	164 381
Tomträttsavgälld	566 100	543 500
Kabel-TV och bredband	304 179	181 645
Hiss	63 949	84 539
Fastighetsskatt	174 750	170 773
Besiktningkostnader	29 979	27 185
Parkeringsövervakning	0	12 500
Trädgård och snöröjning	100 807	172 531
Övriga driftskostnader	37 250	46 189

Not 4 – Personal

Löner och andra ersättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Arvoden	248 400	231 001
Löner	41 600	69 050
Arbetsgivaravgifter	94 327	87 672
Summa	384 327	387 723

Avstämning arvoden så att det ska hamna på 4 x prisbasbelopp i balansräkning konto 2970 leder till en bokslutskostnad på 19 200 kr för arvoden



Not 5 – Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader fastighetslån	1 208 354	1 149 991
Räntekostnader, övrigt	0	0
Summa	1 208 354	1 149 991

Not 6 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 850 823	119 101 635
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		164 375
Inköp, Radioatorer från 2023 not 7		1 584 813
Utgående anskaffningsvärden	120 850 823	120 850 823
Ingående avskrivningar	-20 461 050	-18 541 421
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 171 023	-1 866 802
Årets avskrivningar, radiatorer		-52 827
Utgående avskrivningar	-22 632 073	-20 461 050
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	98 218 750	100 389 773

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Taxeringsvärde
Byggnader 89 664 000 kr
Mark 55 000 000 kr
Summa 144 664 000 kr

Not 7 – Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	383 420	383 420
Utgående anskaffningsvärden	383 420	383 420
Ingående avskrivningar	-383 420	-383 420
Utgående avskrivningar	-383 420	-383 420
Redovisat värde	0	0



Not 8 – Andra långfristiga fordringar

Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	31 632	
Årets avbetalningar	-5 931	
Utgående anskaffningsvärden	25 701	0
Redovisat värde	25 701	0

Kommentar till specifikation av andra långfristiga fordringar

Lån, p.g.a. feldebitering av avgift till en avflyttade

Not 9 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Typ av interimspost	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda tomrättsavgälder	141 525	141 525
Förutbetalda kabel-TV	0	8 167
Förutbetalda bredband	69 390	47 734
Typ av interimspost	73 674	67 327
Summa	284 589	264 753

Not 10 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	2024-12-31	2023-12-31
fastighetslån nr 2759744309, 0,95%	F-dag 2025-02-25	25 000 000	25 000 000
fastighetslån nr 2759745249, 0,95%	F-dag 2025-02-25	4 000 000	4 000 000
fastighetslån nr 2852077755, 3,277%	F-dag 2025-01-28	20 000 000	20 000 000
fastighetslån nr 2854391014, 0,95%	F-dag 2025-02-25	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2854641673, 0,95%	F-dag 2025-02-25	3 000 000	3 000 000
fastighetslån nr 2855410185, 0,95%	F-dag 2025-02-25	3 500 000	3 500 000
fastighetslån nr 2855867723, 0,95%	F-dag 2025-02-25	100 000	500 000
Summa lån		59 100 000	59 500 000
Amortering		400 000	400 000

Kommentar till specifikation av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Alla lån under 2024 ligger hos Swedbank Hypotek. Vartefter flyttas de över till Nordea.

Ambitionen är att göra en större amortering under 2025 då likviden är bra och med försäljning av lägenhet kommer att ske.

Not 11 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor, fastighetslån	111 661	152 208
Upplupna fjärrvärmekostnader	158 862	165 696
Upplupna kostnader fastighetsel	32 172	46 066
Upplupna kostnader vatten	71 422	57 304
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	21 749	50 018
Förutbetalda avgifter/hyror	2 017 943	1 757 918
Arvoden inkl.social avgifter	289 200	260 000
Beräknat arvode för revision	18 750	17 500
Övriga upplupna kostnader	73 557	17 235
Summa	2 795 316	2 523 945

Not 12 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

Summa ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna panter	69 000 000	69 000 000

Underskrifter av årsredovisning

Jessica Lundberg

Eduarda Do Carmo Vaz Cardoso

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Styrelseledamot

Niklas Petersson

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

MOORE Allegretto AB

Anders Karlén

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 3

Org.nr 769607-3357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den dagen som framgår av vår digitala underskrift

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2025 08:42

SENT BY OWNER:
Anders Karlén • 21.04.2025 13:17

DOCUMENT ID:
HkmBYsQ1ge

ENVELOPE ID:
HJMBYjQygl-HkmBYsQ1ge

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Spinnsidan 3 2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	 Signed	24.04.2025 08:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13)
anders.karlen@mooresweden.se	Authenticated	24.04.2025 08:41	Low	IP: 185.138.67.22

* 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