

Årsredovisning 2024

Brf Spinneriet på Södermalm

769638-3830



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinneriet på Södermalm

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-20 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
Papyan 1	2021	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos försäkringsmäklare: Leif Bolander & CO AB. Försäkringsbolag: Folksam Ömsesidig Sakförsäkring .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 5 510 kvm och 1 lokal om 79 kvm. Föreningen disponerar även över ett garage om 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 6501 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Skogmyr	Ordförande
Helena Nordlander Terud	Styrelseledamot
Anna Ambrose	Styrelseledamot
Martin Stenberg	Styrelseledamot
Fredrik Rylander	Styrelseledamot
Joakim Fogelberg	Styrelseledamot
Marc Stoehr	Styrelseledamot
Gunilla Norin Blomberg	Suppleant

Tidigare styrelsens sammansättning fram till 2025-03-05:

Maria Wideroth (från 2021-05-03)	Styrelseledamot
Fredrik Wilson (från 2021-05-03)	Styrelseledamot
Richard Nyberg (från 2024-02-19)	Styrelseledamot
Gunilla Ekstrand (från 2024-07-08)	Suppleant
Emilia Persson (från 2024-07-08)	Suppleant
Nils Skogmyr (från 2024-07-08)	Suppleant

Valberedning

Emilia Persson och Robert Eklund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen med tillägg av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-05. byggarstyrelsen lämnade över till boendestyrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Delägarförvaltaravtal, drift och underhåll garaget (gemensamhetsanläggning)	Wallpers AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Hammarby Samfällighet , med en andel på 1.79%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning i Södra Hammarbyhamnen.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen disponerar 28 st parkeringsplatser i garaget genom 100 % ägande av Spinneriet Parkering AB. 10 st av parkeringsplatserna är utrustade med elbilsladdare.

Föreningen är Svanenmärkt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjningar under 2024, 10 % höjning från 2024-08-01 och 5 % höjning från 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen signerat hyreskontrakt för lokalen med Muttley & Jacks Coffe Roasters AB för caféverksamhet. Hyreskontraktet löper i 5 år med 3 års förlängning.

Övriga uppgifter

Styrelsen har drivit ärenden kopplat till korttidsuthyrning, vilket i bostadsrättsföreningen inte är tillåtet.

Under verksamhetsåret har en 6-månaders syn i lägenheterna genomförts.

En etableringsbesiktning för yttre/mark har genomförts 22 maj 2024.

Projektet har blivit slutsålt.

Medlemsinformation

Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 748 per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten samt el.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 578 581	466 778	-
Resultat efter fin. poster	-4 075 252	-533 454	-
Soliditet (%)	82	-	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	516 384 000	153 992 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	87,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 103	20 122	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 649	17 055	-
Sparande per kvm totalyta, kr	64	-22	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,45	-	-
Räntekänslighet (%)	17,57	68,80	-

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 och vatten (totalt 371 288 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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust -4 075 252 kr beror på att föreningen har höga avskrivningar enl K3 regelverk med en genomsnittsavskrivning med 1,39 % till följd av att föreningens fastighet är nyproduktion (2023). Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet, föreningens överskott exkl avskrivningar är 415 076 kr. Det understiger dock årets amortering vilket påverkar föreningens likviditet (536 000 kr) med -120 924 kr.

Styrelsen har under året beslutat om att höja årsavgifterna med 10 % från 1 aug 2024 samt 5 % från 1 januari 2025. Därtill kan nämnas att det finns eventuella intäktsposter som ännu ej finns med i resultaträkningen och balansräkningen för reservering av intäktsbortfall under produktionstid. Detta kommer att stämmas av med Nordr Sverige AB under 2025. Styrelsen har under 2025 hyrt ut näst intill samtliga parkeringsplatser genom föreningens helägda bolag Spinneriet Parkering AB. Uthyrning har skett till bilpool (KINTO) vilket beräknas ge ökade intäkter till föreningen med 100 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	321 619 500	-	14 490 500	336 110 000
Upplåtelseavgifter	114 224 500	-	16 895 500	131 120 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	-533 454	-	-533 454
Årets resultat	-533 454	533 454	-4 075 252	-4 075 252
Eget kapital	435 310 547	0	27 310 748	462 621 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-533 454
Årets resultat	-4 075 252
Totalt	-4 608 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	470 000
Balanseras i ny räkning	-5 078 705
	-4 608 705

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	5 578 581	367 551
Övriga rörelseintäkter	3	1 386 845	99 227
Summa rörelseintäkter		6 965 426	466 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 349 855	-240 697
Övriga externa kostnader	8	-241 138	-11 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 490 328	-390 657
Summa rörelsekostnader		-7 081 322	-642 913
RÖRELSERESULTAT		-115 896	-176 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 343	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 989 699	-357 319
Summa finansiella poster		-3 959 356	-357 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 075 252	-533 454
ÅRETS RESULTAT		-4 075 252	-533 454

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 11	557 812 011	572 810 343
Summa materiella anläggningstillgångar		557 812 011	572 810 343
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		557 837 011	572 835 343
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		118 085	6 600 000
Övriga fordringar	13	2 021 947	3 880 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	277 536	0
Summa kortfristiga fordringar		2 417 568	10 480 879
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 064 076	12 529 373
Summa kassa och bank		4 064 076	12 529 373
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 481 645	23 010 252
SUMMA TILLGÅNGAR		564 318 656	595 845 595

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		467 230 000	435 844 000
Summa bundet eget kapital		467 230 000	435 844 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-533 454	0
Årets resultat		-4 075 252	-533 454
Summa ansamlad förlust		-4 608 705	-533 454
SUMMA EGET KAPITAL		462 621 295	435 310 547
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	28 594 000	29 666 000
Summa långfristiga skulder		28 594 000	29 666 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	60 136 000	81 208 527
Leverantörsskulder		1 790 100	66 170
Skatteskulder		93 920	1 231 936
Övriga kortfristiga skulder	16	10 215 582	18 190 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	867 759	30 171 833
Summa kortfristiga skulder		73 103 361	130 869 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		564 318 656	595 845 595

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-115 896	-176 135
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 490 328	390 657
	4 374 432	214 522
Erhållen ränta	30 343	0
Erlagd ränta	-3 914 371	-357 319
Betald inkomstskatt	0	-2 908 064
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	490 404	-3 050 861
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 063 311	-26 058 282
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-36 768 489	113 597 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 214 774	84 488 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10 508 004	-102 671 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 508 004	-102 671 832
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	31 386 000	435 844 000
Upptagna lån	421 685	8 057 473
Amortering av lån	-22 566 212	-414 548 501
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 241 473	29 352 972
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 465 297	11 169 652
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 529 373	1 359 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 064 076	12 529 373

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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 - 2,5 %
---------	--------------

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 440 760	337 334
Hysesintäkter, lokaler	119 966	0
Hysesintäkter, p-platser	348 261	30 217
Bredband och TV	238 435	0
Vatten	135 413	0
El	235 875	0
Övriga intäkter	59 871	0
Summa	5 578 581	367 551

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avräkning entreprenör	218 548	0
Räntegaranti	1 071 114	0
Intäkter från vidarefakturerings	64 263	0
Övrigt	32 920	99 227
Summa	1 386 845	99 227

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Kostnader som vidarefakturerats	52 200	0
Fastighetsskötsel	268 486	0
Besiktning och service	49 559	0
Snöskottning	55 350	0
Summa	425 595	0

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparation och underhåll	42 981	0
Reparation och underhåll hissar	91 401	0
Summa	134 381	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	331 238	0
Uppvärmning	646 223	0
Vatten	358 824	0
Sophämtning	71 810	0
Summa	1 408 095	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 719	0
Bredband och TV	225 024	0
Fastighetsskatt	93 920	0
Summa	373 663	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	49 342	0
Förbrukningsmaterial	1 216	0
Juridiska kostnader	5 500	0
Ekonomisk förvaltning	94 909	0
Övriga förvaltningskostnader	90 172	11 559
Summa	241 138	11 559

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 955 941	357 319
Övriga räntekostnader	33 758	0
Summa	3 989 699	357 319

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	573 201 000	239 159 676
Årets inköp	-10 508 004	77 281 324
Omklassificeringar	0	256 760 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	562 692 996	573 201 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-390 657	0
Årets avskrivning	-3 972 672	-390 657
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 363 329	-390 657
Utgående restvärde enligt plan	558 329 667	572 810 343
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>239 159 676</i>	<i>239 159 676</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	208 400 000	0
Taxeringsvärde mark	307 984 000	153 992 000
Summa	516 384 000	153 992 000

NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	184 260 000
Årets inköp	0	72 500 000
Omklassificeringar	0	-256 760 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Spinneriet Parkering AB	100%	25 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	138 407	0
Momsfordran	988 978	0
Övriga fordringar	633	3 880 879
Avräkning entreprenör	893 929	0
Summa	2 021 947	3 880 879

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 345	0
Försäkringspremier	39 090	0
Bredband och TV	60 530	0
Förvaltning	23 571	0
Summa	277 536	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Byggnadskreditiv	2024-03-31	Rörligt	0	21 608 527
SEB	2028-10-28	4,45 %	29 130 000	29 666 000
SEB	2025-10-28	3,25 %	29 800 000	29 800 000
SEB	2025-10-28	3,25 %	29 800 000	29 800 000
Summa:			88 730 000	110 874 527
Varav kortfristg del			60 136 000	81 208 527

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 050 000 kr.

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

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till Sornia Gul Holding AB	4 741 080	4 741 081
Skulder till Nordr Sverige AB	5 424 502	5 374 502
Förskott från kunder	50 000	8 075 000
Summa	10 215 582	18 190 583

Skulden till Sornia Gul Holding AB har under 2025 skrivits ned till 10 000kr.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 887	30 171 833
El	52 434	0
Uppvärmning	71 949	0
Utgiftsräntor	75 328	0
Vatten	69 157	0
Förutbetalda avgifter/hyror	509 004	0
Summa	867 759	30 171 833

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	89 448 000	89 448 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Nils Skogmyr
Ordförande

Helena Nordlander Terud
Styrelseledamot

Anna Ambrose
Styrelseledamot

Martin Stenberg
Styrelseledamot

Fredrik Rylander
Styrelseledamot

Joakim Fogelberg
Styrelseledamot

Marc Stoehr
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 19 pages before this page
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

This documents contains 20 pages before this page

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spinneriet på Södermalm, org.nr. 769638-3830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinneriet på Södermalm 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 31 december 2024 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.

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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-06-08 08:10:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.