



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnhuset

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 3:11	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 20 bostadsrätter om totalt 1 035 kvm. Byggnadernas totalyta är 1035 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ludvig Jexler	Ordförande
Alexander Lind	Styrelseledamot
Carl-Johan Arkemar	Styrelseledamot
Mattias Fyhr	Styrelseledamot
Annikki Larsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Jonas Jonasson Auktoriserad revisor Trevi Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

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 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2024 | ● Målning trapphus
Elarbeten |
| 2023 | ● Installation av säkerhetsdörrar
Badrumsrenovering i hyreslägenheten
Spolning och filmning av dagvattenstammar & golvbrunn i tvättstuga
Installation av fastighetsnät |
| 2022 | ● Installation av fastighetboxar för postutdelning
Godkänd OVK & energideklaration utförd
Spolning av brunn på gården |
| 2019 | ● Montering nya balkonger och takterasser
Takbyte på hela fastigheten
Nyputsad fasad innergård
Installation av nya fönster
Nya entrédörrar
Renovering av tegelfasad mot gata |
| 2015 | ● Nytt fjärrvämesystem
Spolning av stammar |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2025 | ● Omläggning hårdgjorda ytor på innergården |
| 2026 | ● Uppfräschning av tvättstuga |

Avtal med leverantörer

Einstallationer	VR Einstallation
Förvaltning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen räntesäkrade 3 utav föreningens 5 lån under Q3 2024 till en ränta på 2,5%, bindningstid: 2-3 år.

Övriga två lån ligger fortfarande på Stibor 3 mån.

Arbetet med värme, vatten, elförbrukning, källsortering har givit effekt, ej ökat i kostnader jämfört med året innan trots inflation och indexering.

Styrelsen har en god dialog med SEB och har haft 4 möten under 2024.

Förändringar i avtal

Föreningen effektiviserar årligen driftkostnader och har under 2024 tagit större ansvar för den egna förvaltningen samt fastighetsvård.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 26 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 401 448	1 229 966	949 868	927 506
Resultat efter fin. poster	-342 984	-879 055	-197 013	-1 073 478
Soliditet (%)	48	49	50	50
Yttre fond	96 600	193 200	96 600	85 200
Taxeringsvärde	32 200 000	32 200 000	32 200 000	28 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 324	1 158	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	92,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 157	14 224	14 290	15 459
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 651	13 715	13 779	13 831
Sparande per kvm totalyta, kr	82	-232	41	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	39	60	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	155	170	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	64	39	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	259	269	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	4,07	-	-
Räntekänslighet (%)	10,69	12,28	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Planerat underhåll/avskrivningar som påverkar resultat. Styrelsen bevakar omvärldsläget samt att 70% av lånen är bundna sedan q3 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 667 245	-	-	16 667 245
Upplåtelseavgifter	6 873 277	-	-	6 873 277
Fond, yttre underhåll	193 200	-193 200	96 600	96 600
Kapitaltillskott	2 493 680	-	-	2 493 680
Egna bostadsrätter	701 806	-	-	701 806
Balanserat resultat	-12 190 295	-685 855	-96 600	-12 972 750
Årets resultat	-879 055	879 055	-342 984	-342 984
Eget kapital	13 859 858	0	-342 983	13 516 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 876 150
Årets resultat	-342 984
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 600
Totalt	-13 315 734
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	96 600
Balanseras i ny räkning	-13 219 134

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	1 401 448	1 229 966
Övriga rörelseintäkter	3	2 351	15 999
Summa rörelseintäkter		1 403 799	1 245 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-692 155	-1 122 002
Övriga externa kostnader	9	-180 967	-156 588
Personalkostnader	10	-65 710	-46 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 968	-238 968
Summa rörelsekostnader		-1 177 800	-1 563 734
RÖRELSERESULTAT		225 999	-317 769
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 090	18 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-584 072	-579 582
Summa finansiella poster		-568 983	-561 286
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-342 984	-879 055
ÅRETS RESULTAT		-342 984	-879 055

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	24 327 154	24 518 026
Maskiner och inventarier	13	1 901 092	1 949 188
Summa materiella anläggningstillgångar		26 228 246	26 467 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		701 805	701 805
Summa finansiella anläggningstillgångar		701 805	701 805
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 930 051	27 169 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 292	30 248
Övriga fordringar	14	987 849	1 112 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	42 578	34 441
Summa kortfristiga fordringar		1 042 719	1 177 399
Kassa och bank			
Kassa och bank		50 673	52 040
Summa kassa och bank		50 673	52 040
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 093 392	1 229 439
SUMMA TILLGÅNGAR		28 023 443	28 398 459

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 540 522	23 540 522
Fond för yttre underhåll		96 600	193 200
Kapitaltillskott		2 493 680	2 493 680
Egna bostadsrätter		701 806	701 806
Summa bundet eget kapital		26 832 608	26 929 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 972 750	-12 190 295
Årets resultat		-342 984	-879 055
Summa fritt eget kapital		-13 315 734	-13 069 350
SUMMA EGET KAPITAL		13 516 874	13 859 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 951 155	0
Summa långfristiga skulder		9 951 155	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 177 808	14 195 123
Leverantörsskulder		90 667	76 353
Skatteskulder		67 599	65 268
Övriga kortfristiga skulder		30 709	27 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	188 631	174 137
Summa kortfristiga skulder		4 555 414	14 538 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 023 443	28 398 459

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	225 999	-317 769
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	238 968	238 968
	464 967	-78 801
Erhållen ränta	15 090	18 296
Erlagd ränta	-593 726	-566 654
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-113 670	-627 159
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 119	-30 653
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 782	46 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-95 007	-611 058
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-66 160	-66 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-66 160	-66 160
ÅRETS KASSAFLÖDE	-161 167	-677 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 131 382	1 808 600
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	970 216	1 131 382

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spinnhuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	2 %
Byggnad	1 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 321 356	1 155 601
Hysesintäkter bostäder	59 619	57 843
Påminnelseavgift	240	240
Pantsättningsavgift	860	2 888
Överlåtelseavgift	0	3 939
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	19 128	9 457
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	1 401 448	1 229 966

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 972
Övriga intäkter	0	5 420
Återbäring försäkringsbolag	2 351	3 607
Summa	2 351	15 999

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	32 259	78 944
Besiktningar	15 625	0
Gårdkostnader	577	3 230
Förbrukningsmaterial	90	625
Summa	48 551	82 799

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 119	0
Hyreslägenheter	0	47 319
VVS	0	8 795
Elinstallationer	14 134	5 010
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	-196
Summa	15 253	60 928

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	0	169 971
Entr/trapphus	188 813	399 488
Summa	188 813	569 459

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	40 403	40 690
Uppvärmning	166 099	160 793
Vatten	69 133	66 484
Sophämtning/renhållning	37 638	37 499
Summa	313 273	305 466

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	39 286	35 113
Kabel-TV	17 620	22 617
Bredband	35 129	12 251
Fastighetsskatt	34 230	33 369
Summa	126 265	103 350

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Tele- och datakommunikation	1 635	3 275
Juridiska åtgärder	102 733	39 958
Inkassokostnader	925	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	300
Revisionsarvoden extern revisor	35 500	16 250
Föreningskostnader	488	474
Förvaltningsarvode enl avtal	34 630	39 060
Överlåtelsekostnad	0	5 146
Pantsättningskostnad	860	4 308
Korttidsinventarier	0	2 918
Administration	4 196	4 691
Konsultkostnader	0	39 550
Summa	180 967	156 588

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	35 138
Arbetsgivaravgifter	15 710	11 038
Summa	65 710	46 176

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	584 072	579 485
Dröjsmålsränta	0	97
Summa	584 072	579 582

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 924 577	25 924 577
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 924 577	25 924 577
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 406 551	-1 215 679
Årets avskrivning	-190 872	-190 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 597 423	-1 406 551
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 327 154	24 518 026
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 451 000</i>	<i>11 451 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
Summa	32 200 000	32 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 404 860	2 404 860
Utgående anskaffningsvärde	2 404 860	2 404 860
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-455 672	-407 576
Avskrivningar	-48 096	-48 096
Utgående avskrivning	-503 768	-455 672
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 901 092	1 949 188

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	68 306	33 368
Transaktionskonto	193 392	154 420
Borgo räntekonto	726 151	924 922
Summa	987 849	1 112 710

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 235	0
Förutbet försäkr premier	32 220	28 546
Förutbet kabel-TV	0	5 895
Förutbet bredband	7 159	0
Upplupna intäkter	964	0
Summa	42 578	34 441

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-03-28	3,06 %	1 611 648	1 611 648
SEB	2025-03-28	3,06 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2026-09-28	2,53 %	2 580 365	2 621 305
SEB	2026-09-28	2,53 %	1 436 950	1 462 170
SEB	2027-09-28	2,49 %	6 000 000	6 000 000
Summa			14 128 963	14 195 123
Varav kortfristig del			4 177 808	14 195 123

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 798 163 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	7 909	10 907
Uppl kostnad Värme	18 994	22 394
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	15 246	24 900
Uppl kostn vatten	9 744	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 025	0
Förutbet hyror/avgifter	115 713	115 936
Summa	188 631	174 137

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 437 653	15 437 653

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften är oförändrad 2025.

Underskrifter

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

Göteborg

Alexander Lind
Styrelseledamot

Carl-Johan Arkemar
Styrelseledamot

Ludvig Jexler
Ordförande

Mattias Fyhr
Styrelseledamot

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

Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 07:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.06.2025 13:57

DOCUMENT ID:

ry-jGmv2zgg

ENVELOPE ID:

ryiz7v2Ggl-ry-jGmv2zgg

DOCUMENT NAME:

Brf Spinnhuset, 716444-1680 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

43882d15505118e9de8423d061332366a98b1b0024961
2db4fbfca74412c818078992b234a63b2a8611ef0cd0da
5c9ffa1964620489923aca5cdf865984aa567

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John Mattias Fyhr mattias.fyhr@origoconsulting.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 14:15 03.06.2025 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.85.2
2. Carl Ludvig Jexler ludvig.jexler@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 14:41 03.06.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.135
3. ALEXANDER JULIUS LIND turbo_alexander@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 14:53 03.06.2025 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.191
4. CARL JOHAN ERNBRINK ARKEMAR carljohan.arkemar@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 07:41 04.06.2025 07:41	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.242.70
5. Björn Jonas Jonasson jonas@trevirevision.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 07:53 04.06.2025 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.31.82

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Spinnhuset
Org.nr. 716444-1680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Spinnhuset för år 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 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.

Uppgifter av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar under "Teknisk status" att föreningen följer en underhållsplan. Årets avgiftsuttag täcker inte den i underhållsplanen stipulerade avsättning till yttre underhåll. Jag har inte modifierat mina uttalanden i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brf Spinnhuset för år 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 "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.

Göteborg den 2025

Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 07:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 03.06.2025 13:57

DOCUMENT ID:

rk2GXPNMge

ENVELOPE ID:

BkloG7vnfee-rk2GXPNMge

DOCUMENT NAME:

Spinnhuset RB 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

25eb04f73539496fc5a4b565ff51c7d5038b93990c34f12
dcca43fc2c347cd8c178d6409868085f0dfa63dc87f8dc
dae76e7b5c9ac512220fbe35c72ac4f3b8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Jonas Jonasson	Signed	04.06.2025 07:52	eID	Swedish BankID
jonas@trevirevision.se	Authenticated	04.06.2025 07:51	Low	IP: 62.20.31.82

* 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