



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnhuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 3:11	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 035 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Ludvig Jexler	Ordförande
Alexander Julius Lind	Styrelseledamot
Carl Johan Ernbrink Arkemar	Styrelseledamot
John Mattias Fyhr	Styrelseledamot
Anniki Larsson	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Jonas Jonasson Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Spolning & filmning av stammar  
Nytt fjärrvämesystem
- 2019** ● Takbyte på hela fastigheten  
Nyputsad fasad innergård  
Installation av nya fönster  
Nya entrédörrar  
Renovering av tegelfasad mot gata  
Montering nya balkonger och takterasser
- 2022** ● Installation av fastighetboxar för postutdelning  
Godkänd OVK & energideklaration utförd  
Spolning av brunn på gården
- 2023** ● Spolning och filmning av dagvattenstammar & golvbrunn i tvättstuga  
Installation av fastighetsnät  
Installation av säkerhetsdörrar  
Badrumsrenovering i hyreslägenheten
- 2024** ● Elarbeten  
Målning trapphus
- 2025** ● Underhållsspolning stammar  
Nytt golv - trapphus A  
Uppfräschning tvättstuga & ny tvättmaskin  
Omläggning hårdgjorda ytor innergård

### Planerade underhåll

- 2026** ● Färdigställa gårdshuset  
Klinker i entré - trapphus A & B

### Avtal med leverantörer

Bahnhof	Fastighetsnät
Renova	Hushållens restavfall
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Fastighetsskötsel
Stena Recycling	Hushållens källsortering

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 422 195	1 401 448	1 229 966	949 868
Resultat efter fin. poster	-206 693	-342 984	-879 055	-197 013
Soliditet (%)	48	48	49	50
Yttre fond	87 600	96 600	193 200	96 600
Taxeringsvärde	29 200 000	32 200 000	32 200 000	32 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 324	1 324	1 158	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	94,1	92,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 025	14 157	14 224	14 290
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 523	13 651	13 715	13 779
Sparande / kvm totalyta, kr	433	82	-232	41
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	39	39	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	160	155	170
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	67	64	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	266	259	269
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	4,12	4,07	-
Räntekänslighet (%)	10,59	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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 667 245	-	-	16 667 245
Upplåtelseavgifter	6 873 277	-	-	6 873 277
Fond, yttre underhåll	96 600	-96 600	87 600	87 600
Kapitaltillskott	2 493 680	-	-	2 493 680
Egna bostadsrätter	701 806	-	-	701 806
Balanserat resultat	-12 972 750	-246 384	-87 600	-13 306 734
Årets resultat	-342 984	342 984	-206 693	-206 693
<b>Eget kapital</b>	<b>13 516 874</b>	<b>0</b>	<b>-206 693</b>	<b>13 310 181</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 219 134
Årets resultat	-206 693
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 600
<b>Totalt</b>	<b>-13 513 427</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	87 600
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 425 827</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 422 196	1 401 448
Övriga rörelseintäkter	3	4 165	2 351
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 426 361</b>	<b>1 403 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-881 275	-692 155
Övriga externa kostnader	9	-87 441	-180 967
Personalkostnader	10	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 968	-238 968
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 273 394</b>	<b>-1 177 800</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>152 967</b>	<b>225 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 509	15 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-366 169	-584 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 660</b>	<b>-568 983</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-206 693</b>	<b>-342 984</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-206 693</b>	<b>-342 984</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	24 136 282	24 327 154
Maskiner och inventarier	13	1 852 996	1 901 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 989 278</b>	<b>26 228 246</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		701 805	701 805
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>701 805</b>	<b>701 805</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 691 083</b>	<b>26 930 051</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 615	12 292
Övriga fordringar	14	835 365	987 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 652	42 578
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>890 632</b>	<b>1 042 719</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		49 860	50 673
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>49 860</b>	<b>50 673</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>940 492</b>	<b>1 093 392</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 631 575</b>	<b>28 023 443</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 034 202	26 034 202
Fond för yttre underhåll		87 600	96 600
Egna bostadsrätter		701 806	701 806
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 823 608</b>	<b>26 832 608</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 306 734	-12 972 750
Årets resultat		-206 693	-342 984
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 513 427</b>	<b>-13 315 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 310 181</b>	<b>13 516 874</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 000 000	9 951 155
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>9 951 155</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 996 643	4 177 808
Leverantörsskulder		26 946	90 667
Skatteskulder		70 434	67 599
Övriga kortfristiga skulder		30 709	30 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	196 662	188 631
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 321 394</b>	<b>4 555 414</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 631 575</b>	<b>28 023 443</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>152 967</b>	<b>225 999</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	238 968	238 968
	<b>391 935</b>	<b>464 967</b>
Erhållen ränta	6 509	15 090
Erlagd ränta	-367 754	-593 726
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>30 690</b>	<b>-113 670</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 420	-25 119
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 270	43 782
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-22 000</b>	<b>-95 007</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-132 320	-66 160
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-132 320</b>	<b>-66 160</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-154 320</b>	<b>-161 167</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>970 216</b>	<b>1 131 382</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>815 896</b>	<b>970 216</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spinnhuset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	2,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 321 356	1 321 356
Hysesintäkter bostäder	62 959	59 619
Påminnelseavgift	60	240
Pantsättningsavgift	6 174	860
Överlåtelseavgift	4 116	0
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	26 942	19 128
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>1 422 196</b>	<b>1 401 448</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 165	2 351
<b>Summa</b>	<b>4 165</b>	<b>2 351</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	26 414	32 259
Besiktningar	0	15 625
Gårdkostnader	1 572	577
Sophantering	5 666	0
Förbrukningsmaterial	142	90
<b>Summa</b>	<b>33 794</b>	<b>48 551</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 119
VVS	619	0
Elinstallationer	5 000	14 134
Vattenskada	675	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 775	0
<b>Summa</b>	<b>9 069</b>	<b>15 253</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	96 625	0
Entr/trapphus	34 706	188 813
VVS	21 000	0
Mark/gård/utemiljö	263 143	0
<b>Summa</b>	<b>415 474</b>	<b>188 813</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	37 823	40 403
Uppvärmning	142 301	166 099
Vatten	78 632	69 133
Sophämtning/renhållning	41 229	37 638
<b>Summa</b>	<b>299 985</b>	<b>313 273</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 169	39 286
Kabel-TV	0	17 620
Bredband	42 580	35 129
Fastighetsskatt	36 204	34 230
<b>Summa</b>	<b>122 953</b>	<b>126 265</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	5 472	1 635
Juridiska åtgärder	0	102 733
Inkassokostnader	969	925
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	35 500
Styrelseomkostnader	535	0
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	42 431	34 630
Överlåtelsekostnad	6 174	0
Pantsättningskostnad	6 174	860
Administration	3 972	4 196
<b>Summa</b>	<b>87 441</b>	<b>180 967</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 710
<b>Summa</b>	<b>65 710</b>	<b>65 710</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	366 164	584 072
Dröjsmålsränta	5	0
<b>Summa</b>	<b>366 169</b>	<b>584 072</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 924 577	25 924 577
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 924 577</b>	<b>25 924 577</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 597 423	-1 406 551
Årets avskrivning	-190 872	-190 872
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 788 295</b>	<b>-1 597 423</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 136 282</b>	<b>24 327 154</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 451 000</i>	<i>11 451 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	20 000 000
<b>Summa</b>	<b>29 200 000</b>	<b>32 200 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 404 860	2 404 860
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 404 860</b>	<b>2 404 860</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-503 768	-455 672
Årets avskrivning	-48 096	-48 096
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-551 864</b>	<b>-503 768</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 852 996</b>	<b>1 901 092</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	69 329	68 306
Transaktionskonto	158 485	193 392
Borgo räntekonto	607 550	726 151
<b>Summa</b>	<b>835 365</b>	<b>987 849</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	334	2 235
Förutbet försäkr premier	35 845	32 220
Förutbet bredband	7 473	7 159
Upplupna intäkter	0	964
<b>Summa</b>	<b>43 652</b>	<b>42 578</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-03-28	2,40 %	1 611 648	1 611 648
SEB	2026-03-28	2,40 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2026-09-28	2,53 %	2 498 485	2 580 365
SEB	2026-09-28	2,53 %	1 386 510	1 436 950
SEB	2027-09-28	2,49 %	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>			<b>13 996 643</b>	<b>14 128 963</b>
Varav kortfristig del			7 996 643	4 177 808

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 335 043 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	152	0
Uppl kostn el	7 962	7 909
Uppl kostnad Värme	16 317	18 994
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	18 000
Uppl kostn räntor	13 661	15 246
Uppl kostn vatten	18 507	9 744
Uppl kostnad Sophämtning	3 663	3 025
Förutbet hyror/avgifter	117 400	115 713
<b>Summa</b>	<b>196 662</b>	<b>188 631</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 437 653	15 437 653

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

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

Göteborg

---

Carl Ludvig Jexler  
Ordförande

---

Alexander Julius Lind  
Styrelseledamot

---

Carl Johan Ernbrink Arkemar  
Styrelseledamot

---

John 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:**

02.06.2026 17:34

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.06.2026 13:53

**DOCUMENT ID:**

BJqrEHhezx

**ENVELOPE ID:**

HJYB4H3xzx-BJqrEHhezx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spinnhuset, 716444-1680 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

502a90828e8ad031935a0168472d94dcd8bb429a1d4e29ca7d770930b26d50880487108f1b8fcb1a2636f04c1eb8b35df11e65beb4f0c104d0be8cfedfe96476

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. ALEXANDER JULIUS LIND turbo_alexander@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 14:25 02.06.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.81.209
2. Carl Ludvig Jexler ludvig.jexler@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 15:17 02.06.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.217.186
3. CARL JOHAN ERNBRINK ARKEMAR carljohan.arkemar@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 15:32 02.06.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.242.70
4. John Mattias Fyhr mattias.fyhr@origoconsul ting.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 15:36 02.06.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.59.54
5. Björn Jonas Jonasson jonas@trevirevision.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:34 02.06.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.174.48

\* 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