

# Brf Spinnarmästaren

769639-9737



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnarmästaren

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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| 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. 14</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Bollebygd.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-23 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 fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning     | Förvärv | Kommun    |
|--------------------------|---------|-----------|
| Bollebygd Flässjum 3:174 | 2022    | Bollebygd |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 938 kvm. Byggnadernas totalyta är 938 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Emma Lundin        | Ordförande      |
| Victor Augustsson  | Styrelseledamot |
| Kimmy Johansson    | Styrelseledamot |
| Therese Johannison | Styrelseledamot |
| Tilda Austad       | Styrelseledamot |
| Andreas Wiberg     | Suppleant       |
| Joachim Sundberg   | Suppleant       |
| Rasmus Lolk        | Suppleant       |

### Valberedning

Alma Austad

Peter Lindström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Rikard Johelid | Auktoriserad revisor |
|----------------|----------------------|

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning       | Nabo Group AB          |
| El, gemensamt föreningen    | Vattenfall             |
| Snöröjning, grönyteskötsel  | Marcus Maskin&Gräsvård |
| Värmesystem, service        | Energirör i Borås AB   |
| Vatten, avlopp, sophämtning | Bollebygds kommun      |
| Vattenavläsning             | Infometric AB          |
| Ventilation, service        | LH Ventteknik AB       |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året valde vi att göra en mindre justering på avgiften, med en ökning på 160 kr per månad. Nya avgiften är 5150 kr.

Vid årsskiftet 2024/2025 fick vi veta att kommunen skulle höja sin taxa för vatten med 23,5%, därmed följde vi efter och justerade priserna för kall- och varmvatten. Nya priserna är 45 kr respektive 90 kr/kubik.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

För att optimera vattenavläsningen via Infometric så uppdaterade vi under året tjänsten hos Bahnhof för att lägga till en publik IP.

Under hösten bestämde vi att ansluta oss till kommunens erbjudande om fastighetsnära insamling av förpackningar. Kärlden levererades till oss i början på december. Det kommer troligtvis bli en justering i kostnad från kommunen för detta, men det var ännu inte bestämt. Vi fick veta att det åtminstone inte skulle debiteras retroaktivt för 2025.

### Övriga uppgifter

En underhållsplan har under året upprättats med hjälp av Nabo.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022    |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|---------|
| Nettoomsättning                                    | 936 031    | 887 620    | 757 222    | 367 974 |
| Resultat efter fin. poster                         | -169 077   | -203 680   | -309 333   | 82 687  |
| Soliditet (%)                                      | 68         | 68         | 68         | 69      |
| Yttre fond                                         | 112 560    | 75 040     | 37 520     | -       |
| Taxeringsvärde                                     | 18 194 000 | 18 711 000 | 18 711 000 | 920 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 996        | 946        | 804        | 381     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100,0      | 100,0      | 99,6       | 65,7    |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 12 216     | 12 297     | 12 378     | 12 460  |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 216     | 12 297     | 12 378     | 12 460  |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 114        | 77         | -35        | 235     |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 110        | 88         | 78         | 61      |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -          | -          | -          | -       |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 70         | 75         | 77         | 39      |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 180        | 163        | 155        | 101     |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,83       | 4,38       | 4,31       | 1,31    |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,26      | 13,00      | 15,39      | 32,67   |

**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 vatten (totalt 81 353 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket huvudsakligen beror på att de planmässiga avskrivningarna överstiger årets intäkter. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet och speglar inte ett faktiskt utflöde av pengar.

Det negativa resultatet innebär därför ingen försämring av föreningens ekonomiska ställning eller betalningsförmåga. Föreningens kassaflöde är stabilt, och de löpande intäkterna bedöms fortsatt vara tillräckliga för att täcka föreningens drift och planerat underhåll.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 25 059 608        | -                                            | -                               | 25 059 608        |
| Upplåtelseavgifter    | 700 392           | -                                            | -                               | 700 392           |
| Fond, yttre underhåll | 75 040            | -                                            | 37 520                          | 112 560           |
| Balanserat resultat   | -478 653          | -203 680                                     | -37 520                         | -719 853          |
| Årets resultat        | -203 680          | 203 680                                      | -169 077                        | -169 077          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>25 152 707</b> | <b>0</b>                                     | <b>-169 077</b>                 | <b>24 983 629</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -719 853        |
| Årets resultat      | -169 077        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-888 931</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 37 520          |
| Balanseras i ny räkning              | -926 451        |
|                                      | <b>-888 931</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          | 936 031         | 887 620         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | -4              | 1               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>936 027</b>  | <b>887 621</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -303 744        | -228 436        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -64 667         | -60 289         |
| Personalkostnader                                 | 9          | -19 710         | -19 713         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -276 228        | -276 228        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-664 349</b> | <b>-584 666</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>271 677</b>  | <b>302 955</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 0               | -1              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -440 755        | -506 634        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-440 755</b> | <b>-506 635</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-169 077</b> | <b>-203 680</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-169 077</b> | <b>-203 680</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 36 418 147        | 36 694 375        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>36 418 147</b> | <b>36 694 375</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>36 418 147</b> | <b>36 694 375</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 0                 | 10 944            |
| Övriga fordringar                             | 12     | 127 513           | 57 540            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 35 571            | 23 687            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>163 084</b>    | <b>92 171</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 88                | 88                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>88</b>         | <b>88</b>         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>163 171</b>    | <b>92 259</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>36 581 318</b> | <b>36 786 634</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 25 760 000        | 25 760 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 112 560           | 75 040            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>25 872 560</b> | <b>25 835 040</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -719 853          | -478 653          |
| Årets resultat                               |        | -169 077          | -203 680          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-888 931</b>   | <b>-682 333</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>24 983 629</b> | <b>25 152 707</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 11 382 036        | 11 458 248        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>11 382 036</b> | <b>11 458 248</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16     | 76 212            | 76 212            |
| Leverantörsskulder                           |        | 33 597            | 1 141             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 105 844           | 98 326            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>215 653</b>    | <b>175 679</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>36 581 318</b> | <b>36 786 634</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>271 677</b> | <b>302 955</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 276 228        | 276 228        |
|                                                                                 | <b>547 905</b> | <b>579 183</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 0              | -1             |
| Erlagd ränta                                                                    | -440 755       | -506 634       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>107 151</b> | <b>72 548</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 8 265          | 30 322         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 39 974         | -7 921         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>155 390</b> | <b>94 949</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                |
| Amortering av lån                                                               | -76 212        | -76 212        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-76 212</b> | <b>-76 212</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>79 178</b>  | <b>18 737</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>48 417</b>  | <b>29 680</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>127 594</b> | <b>48 417</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spinnarmästaren 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.

### 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 | 120 år |
|---------|--------|

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.

### 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 | 851 760        | 838 320        |
| Vatten                | 82 953         | 49 202         |
| Övriga intäkter       | 1 318          | 98             |
| <b>Summa</b>          | <b>936 031</b> | <b>887 620</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2025      | 2024     |
|--------------------------|-----------|----------|
| Öres- och kronutjämnning | -4        | 1        |
| <b>Summa</b>             | <b>-4</b> | <b>1</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Besiktning och service | 18 524        | 21 540        |
| Underhållsplan         | 29 994        | 0             |
| Trädgårdsarbete        | 0             | 7 733         |
| Snöskottning           | 6 578         | 10 953        |
| <b>Summa</b>           | <b>55 096</b> | <b>40 226</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2025          | 2024     |
|--------------|---------------|----------|
| VA           | 2 725         | 0        |
| Ventilation  | 11 594        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>14 319</b> | <b>0</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 102 788        | 82 984         |
| Vatten       | 65 897         | 70 086         |
| Sophämtning  | 35 537         | 14 721         |
| <b>Summa</b> | <b>204 222</b> | <b>167 791</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 18 869        | 19 121        |
| Bredband               | 2 038         | 1 298         |
| Fastighetsskatt        | 9 200         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>30 107</b> | <b>20 419</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 8 964         | 9 374         |
| Juridiska kostnader          | 2 518         | 1 385         |
| Revisionsarvoden             | 18 017        | 17 654        |
| Ekonomisk förvaltning        | 35 168        | 31 876        |
| <b>Summa</b>                 | <b>64 667</b> | <b>60 289</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 15 000        | 15 000        |
| Sociala avgifter | 4 710         | 4 713         |
| <b>Summa</b>     | <b>19 710</b> | <b>19 713</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 440 750        | 506 386        |
| Övriga räntekostnader                               | 5              | 248            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>440 755</b> | <b>506 634</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 37 385 000        | 37 385 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>37 385 000</b> | <b>37 385 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -690 625          | -414 397          |
| Årets avskrivning                             | -276 228          | -276 228          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-966 853</b>   | <b>-690 625</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>36 418 147</b> | <b>36 694 375</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 224 560</i>  | <i>4 224 560</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 200 000        | 16 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 1 994 000         | 2 111 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>18 194 000</b> | <b>18 711 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto            | 6              | 11            |
| Övriga fordringar      | 0              | 9 200         |
| Nabo Klientmedelskonto | 127 507        | 48 329        |
| <b>Summa</b>           | <b>127 513</b> | <b>57 540</b> |

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 428        | 8 450         |
| Försäkringspremier                                  | 6 408         | 6 061         |
| Bredband                                            | 1 028         | 384           |
| Förvaltning                                         | 9 707         | 8 792         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>35 571</b> | <b>23 687</b> |

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Sparbanken            | 2027-04-30               | 3,95 %                  | 5 595 748           | 5 671 960           |
| Sparbanken            | 2029-04-30               | 3,72 %                  | 5 862 500           | 5 862 500           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>11 458 248</b>   | <b>11 534 460</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 76 212              | 76 212              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 077 188 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| El                          | 14 744         | 9 466         |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 72 100         | 69 860        |
| Beräknat revisionsarvode    | 19 000         | 19 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>105 844</b> | <b>98 326</b> |

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 11 725 000 | 11 725 000 |

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har under januari fått veta att LH Ventteknik AB gick i konkurs i november, vi kikar nu på alternativa företag att teckna nytt serviceavtal med för ventilationen

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Emma Lundin  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Kimmy Johansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Therese Johannison  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tilda Austad  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Victor Alexander Augustsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572412693

## Dokument

Årsredovisning Brf Spinnarmästaren 769639-9737 2025  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2026-03-12 10:13:45 CET (+0100) av Rikard  
Johelid (RJ)  
Färdigställt 2026-03-12 18:37:45 CET (+0100)

## Signerare

Rikard Johelid (RJ)  
Baker Tilly Borås AB  
Personnummer 198405104855  
Org. nr 5564333325  
rikard.johelid@bakertilly.se  
+46705463486



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
RIKARD JOHELID"  
Signerade 2026-03-12 18:37:45 CET (+0100)

Kimmy Johansson (KJ)  
Personnummer 199803179697  
kimmy\_johansson\_98@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KIMMY JOHANSSON"  
Signerade 2026-03-12 11:36:26 CET (+0100)

Tilda Austad (TA)  
Personnummer 0006056303  
tildaustad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TILDA AUSTAD"  
Signerade 2026-03-12 16:15:47 CET (+0100)

Therese Johannison (TJ)  
Personnummer 9404208663  
thessjohannison@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THERESE JOHANNISON"  
Signerade 2026-03-12 10:16:25 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572412693

Emma Lundin (EL)

Personnummer 9210235926

emmalundin1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMMA LUNDIN"

Signerade 2026-03-12 10:37:05 CET (+0100)

Victor Alexander Augustsson (VAA)

Personnummer 199805276152

victoraugustsson.ifk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Victor Alexander Augustsson"

Signerade 2026-03-12 11:46:37 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spinnarmästaren  
Org.nr 769639-9737

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spinnarmästaren för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla 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

uppträda 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 Bostadsrättsföreningen Spinnarmästaren för räkenskapsåret 2025 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.

Den dag som framgår av min digitala signatur

---

Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor