

Årsredovisning

för

Brf Spinna

769632-3240

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Spinna, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 4 maj 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2016.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 25 september 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Påsen 12 i Stockholms kommun med äganderätt. Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 79 bostadsrätter och en bostadsrättslokal. Boarean (BOA) är ca 4 721 kvm och lokalarean (LOA) är ca 775 kvm. Föreningen har 31 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Samtliga garageplatser är utrustade med laddmöjlighet.

Lägenhetsfördelning:

16 st	1 rum och kök
23 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
79 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 6 juli 2021. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning gjordes två efter godkännandet, det som återstår är femårsbesiktningen.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i sex gemensamhetsanläggningar. GA:1 förvaltas genom samfällighetsförening och övriga GA förvaltas genom delägarförvaltning.

GA:1 bestående av sopsugsanläggning, deltagande fastigheter är ett 30-tal inom området Mårtensdal.

GA:2 bestående garagenedfart, port och passage, deltagande fastigheter är Påsen 11-15.

GA:4 bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter är Påsen 11-14.

GA:6 bestående av garage, deltagande fastigheter är Påsen 11 och Påsen 12.

GA:7 bestående av miljörum och gård, deltagande fastigheter är Påsen 11 och Påsen 12.

GA:8 bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter är Påsen 7, Påsen 11 och Påsen 12.

Servitut och ledningsrätter

Fastigheten är förmånstagare av servitut gällande förrådsutrymmen samt rätt att ta sig till förrådsutrymmen genom byggnad på fastigheten Påsen 11. Fastigheten belastas av servitut och ledningsrätter gällande belysningsanordningar, väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp mm.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB gällande fastighetsskötsel.

Föreningens lokal

Stockholms stad bedriver förskoleverksamhet i föreningens bostadsrättslokal. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende förskolan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 2 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Åkerlund Pär Wiremark Lana Haddad Marcus Lind Tor Rosendahl	Ordförande
Suppleanter	Linus Ekblom Sofie Karlsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft nio (åtta) protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande styrelsemöte.

Valberedning

Sammankallande	Gordon Svärdsén Olav Nilsson Johan Huhtanen
----------------	---

Revisor

Jonas Lind Bertéusen, Revisor, Rävisor AB

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen ska utgå med 1,85 prisbasbelopp, 108 780 kr, exkl sociala avgifter. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2025 till ordinarie stämma 2026. Ersättning till föreningens revisorer enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd. Ersättning till valberedning utgår med 1500 kr per person.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 13 oktober 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage och lokaler utgår från år ett och är fn. en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två av föreningens lån har omförhandlats.

Under 2025 har arbetet med den femåriga garantibesiktningen påbörjats och kommer att fortsätta under 2026.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	115	115
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-17</u>	<u>-18</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	113	115

Under året har 12 (11) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2026 är 59 200 kr (år 2025: 58 800 kr).

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	6 526	6 411	5 426	4 839
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 984	-2 417	-2 231	-1 948
Soliditet (%)	82,2	82,1	82,1	82,0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	911	911	749	653
Skuldsättning/kvm, kr	14 381	14 472	14 609	14 723
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt,kr	15 058	15 153	15 296	15 416
Sparande/kvm,kr	282	204	235	284
Räntekänslighet (%)	16,5	16,6	20,4	23,6
Energikostnad/kvm, kr	178	164	150	149
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,3	74,6	72,4	70,9

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm:

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet %:

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm:

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	374 920 000	4 939 998	392 021	-4 998 685	-2 416 951	372 836 383
Disposition av föregående års resultat:			89 240	-2 506 191	2 416 951	0
Årets resultat					-1 984 253	-1 984 253
Belopp vid årets utgång	374 920 000	4 939 998	481 261	-7 504 876	-1 984 253	370 852 130

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 504 876
årets förlust	-1 984 253
	-9 489 129

behandlas så att

ianspråkstagande från yttre fond	-103 204
reservering fond för yttre underhåll	550 000
i ny räkning överföres	-9 935 925
	-9 489 129

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Upplysning om förlust

Föreningens negativa resultat förklaras med avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Resultaträkning	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 525 529	6 411 327
Övriga rörelseintäkter		32 041	0
Summa rörelseintäkter		6 557 570	6 411 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 542 186	-2 349 597
Övriga externa kostnader	4	-493 283	-531 871
Styrelsearvode och ersättningar	5	-146 899	-96 218
Avskrivningar		-3 535 603	-3 535 603
Summa rörelsekostnader		-6 717 971	-6 513 289
Rörelseresultat		-160 401	-101 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 620	13 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 821 232	-2 328 749
Summa finansiella poster		-1 823 852	-2 314 989
Resultat efter finansiella poster		-1 984 253	-2 416 951
Årets resultat		-1 984 253	-2 416 951

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	446 778 932	450 279 932
Inventarier, verktyg och installationer	7	305 132	339 735
Summa materiella anläggningstillgångar		447 084 064	450 619 667

Summa anläggningstillgångar		447 084 064	450 619 667
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		170 991	0
Övriga fordringar	8	9 940	389 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	226 858	198 630
Avräkningskonto förvaltare		3 257 448	2 032 563
Summa kortfristiga fordringar		3 665 237	2 621 064

Kassa och bank

Kassa och bank		638 057	639 397
Summa kassa och bank		638 057	639 397
Summa omsättningstillgångar		4 303 294	3 260 461

SUMMA TILLGÅNGAR		451 387 358	453 880 128
------------------	--	-------------	-------------

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		379 859 998	379 859 998
Fond för yttre underhåll		481 261	392 021
Summa bundet eget kapital		380 341 259	380 252 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 504 876	-4 998 685
Årets resultat		-1 984 253	-2 416 951
Summa fritt eget kapital		-9 489 129	-7 415 636
Summa eget kapital		370 852 130	372 836 383
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 727 500	39 145 000
Summa långfristiga skulder		20 727 500	39 145 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	58 312 500	40 395 000
Leverantörsskulder		174 249	139 696
Skatteskulder		498 000	520 000
Övriga skulder	11	2	14 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	822 977	829 601
Summa kortfristiga skulder		59 807 728	41 898 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		451 387 358	453 880 128

Kassaflödesanalys	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 984 253	-2 416 951
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 535 603	3 535 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 551 350	1 118 652
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		352 813	201 023
Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder		-180 598	-169 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 723 565	1 150 169
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	297 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	297 228
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-500 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-750 000
Årets kassaflöde		1 223 565	697 397
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 671 960	1 974 563
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 895 525	2 671 960

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 september 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Inventaerier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 331 774	5 331 774
P-platser och garage	725 628	656 596
TV, bredband och telefoni	113 760	113 760
Debiterad fastighetsskatt	197 982	197 982
Avgift andrahandsupplåtelse	17 640	19 935
Laddstolpar el-bilar moms	138 589	90 756
Övriga intäkter och ersättningar	155	524
	6 525 528	6 411 327

I årsavgiften ingår bredband och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	395 074	287 917
Trädgårdsskötsel	22 094	30 445
Städkostnader	7 354	6 979
Hyra av entrémattor	40 437	33 837
Snöröjning/sandning	122 564	107 920
Systematiskt brandskyddsarbete	36 673	2 130
Serviceavtal	3 577	34 613
Hisservice/besiktning	59 585	58 342
Gemensamhetsanläggning	194 878	405 641
Reparationer	165 067	120 611
Hissreparationer	32 071	3 478
Planerat underhåll	103 204	68 230
Fastighetsel	191 810	156 935
Uppvärmning	511 734	488 456
Vatten och avlopp	272 036	255 098
Avfallshantering	88 516	92 357
Försäkringskostnader	128 249	106 335
Kabel-tv	84 492	51 505
Bredband	0	31 995
Förbrukningsinventarier	4 820	4 820
Trivselåtgärder	4 549	0
Material att vidarefakturera	54 994	0
Hyra för garage/parkering	202	0
Förbrukningsmaterial	18 206	1 952
	2 542 186	2 349 596

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	238 000	260 000
Föreningsgemensamma kostnader	22 858	22 982
Revisionsarvode	18 411	19 936
Ekonomisk förvaltning	105 302	103 991
Bankkostnader	2 638	585
Konsultarvoden	1 162	0
Juridisk konsultation	24 401	0
Underhållsplan	0	47 582
Medlems-/föreningsavgifter	12 680	12 680
Övriga poster	67 830	63 490
Medlemsavgifter	0	625
	493 282	531 871

Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvode	108 780	69 790
Arvode valberedning	3 000	4 500
Sociala avgifter	35 119	21 928
	146 899	96 218

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 459 695	260 459 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 459 695	260 459 695
Ingående avskrivningar	-11 670 066	-8 169 066
Årets avskrivningar	-3 501 000	-3 501 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 171 066	-11 670 066
Ingående bokfört värde mark	201 490 303	201 490 303
Utgående bokfört värde mark	201 490 303	201 490 303
Utgående redovisat värde	446 778 932	450 279 932
Taxeringsvärden byggnader	180 400 000	183 000 000
Taxeringsvärden mark	116 400 000	143 000 000
	296 800 000	326 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	273 000 000	300 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	23 800 000	26 000 000
	296 800 000	326 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 437	97 203
Inköp	0	303 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 437	400 437
Ingående avskrivningar	-60 702	-26 099
Årets avskrivningar	-34 603	-34 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 305	-60 702
Utgående redovisat värde	305 132	339 735

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 078	0
Moms	8 449	0
Övriga kortfristiga fordringar	413	389 871
	9 940	389 871

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	132 096	122 817
TV, bredband o telefoni	21 333	21 123
Ekonomisk förvaltning	26 303	25 090
Serviceavtal	40 686	22 450
Medlemsavgifter	6 440	7 150
	226 858	198 630

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	1,280	2026-08-31	18 417 500	18 917 500
Danske Bank, stibor	2,370	2026-08-31	19 167 500	19 167 500
Danske Bank, stibor	2,154	2026-09-30	20 727 500	20 727 500
Danske Bank	2,700	2028-10-02	20 727 500	20 727 500
			79 040 000	79 540 000
Kortfristig del av lån			-58 312 500	-62 872 500

Föreningen har lån som förfaller till betalningen under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 58 312 500 kr
Planerad amortering på kortfristiga lån: 500 000 kr

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	0	2 550
Personalskatt	2	2
Avräkning Fastum	0	11 895
	2	14 447

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	134 265	142 116
Styrelsearvoden	37 140	24 980
Sociala avgifter	10 255	6 435
Revision	17 200	17 200
Fastighetsel	16 654	22 020
Fjärrvärme	66 942	62 302
Vatten- och avlopp	45 039	62 302
Snöröjning	0	11 895
Övriga kostnader	0	29 034
Förutbetalda avgifter och hyror	459 656	451 317
Gemensamhetsanläggning 1	29 789	0
Reparation el	6 037	0
	822 977	829 601

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	82 170 000	82 170 000
	82 170 000	82 170 000

Årsredovisningen har beslutats den 24 april 2026.
Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av våra digitala signaturer

Per Åkerlund Ordförande	Pär Wiremark
Tor Rosendahl	Lana Haddad

Marcus Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen
Revisor

Verifikat

Titel: 769632-3240_Brf_Spinna_for_20250101-20251231

ID: fae0d830-4f0b-11f1-95f1-29c4ff7fe991

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-05-13

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Spinna 7696323240

Ulf Marcus Lind

marcslind@gmail.com

Signerat: 2026-05-14 06:57 BankID MARCUS LIND

Bostadsrättsföreningen Spinna 7696323240

Tor Johan Rosendahl

tor.rosendahl1@gmail.com

Signerat: 2026-05-14 07:38 BankID Tor Johan Rosendahl

Bostadsrättsföreningen Spinna 7696323240

Lana Haddad

ana-haddad@hotmail.com

Signerat: 2026-05-14 10:55 BankID LANA HADDAD

Bostadsrättsföreningen Spinna 7696323240

Pär Wiremark

pelleakerlund@outlook.com

Signerat: 2026-05-14 07:17 BankID PÄR WIREMARK

Bostadsrättsföreningen Spinna 7696323240

Per Tomas Åkerlund

pelleakerlund@outlook.com

Signerat: 2026-05-14 08:53 BankID PER ÅKERLUND

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769632-3240_Brf_Spinna_for_20250101-20251231_20260513203958.pdf	499.2 kB	e005 b753 7f8a 8170 c1c0 e1fb e284 f53d d787 df6f 4cc0 5845 bcce 5e84 a852 0c8c

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-05-13	22:40	Skapat via API.
2026-05-14	06:57	Signerat Ulf Marcus Lind, Bostadsrättsföreningen Spinna Genomfört med: BankID av MARCUS LIND. IP: 2.33.204.242
2026-05-14	07:17	Signerat Pär Wiremark, Bostadsrättsföreningen Spinna Genomfört med: BankID av PÄR WIREMARK. IP: 151.177.10.80
2026-05-14	07:38	Signerat Tor Johan Rosendahl, Bostadsrättsföreningen Spinna Genomfört med: BankID av Tor Johan Rosendahl. IP: 151.177.32.94

Händelser

2026-05-14	08:53	Signerat Per Tomas Åkerlund, Bostadsrättsföreningen Spinna Genomfört med: BankID av PER ÅKERLUND. IP: 188.149.52.198
2026-05-14	10:55	Signerat Lana Haddad, Bostadsrättsföreningen Spinna Genomfört med: BankID av LANA HADDAD. IP: 83.254.226.173

 ID:cda57060-4f9c-11f1-95f1-29c4ff7fe991 Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spinna, org.nr 769632-3240

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinna för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Spinna för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: cda57060-4f9c-11f1-95f1-29c4ff7fe991

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-05-14

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Spinna 7696323240

Bertéusen Jonas

info@smoot.se

Signerat: 2026-05-14 15:57 BankID JONAS LIND BERTÉUSEN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
fae0d830-4f0b-11f1-95f1-29c4ff7fe991-signerat.pdf	1.5 MB	e468 be85 3a01 96f2 822b 0b87 04ff ef1b d16d a855 1704 27a0 12a5 35bd 11ae 2872
Revisionsberattelse_Brf_Spinna_2025_A4_20260514135703.pdf	47.1 kB	953c e07d b2f4 620e baa9 fdab c34e e5dc aee8 716e ac9f 2865 8e6a 323a 5e54 24f3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-05-14	15:57	Skapat via API.
2026-05-14	15:57	Signerat Bertéusen Jonas, Bostadsrättsföreningen Spinna Genomfört med: BankID av JONAS LIND BERTÉUSEN. IP: 2.248.149.247



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22