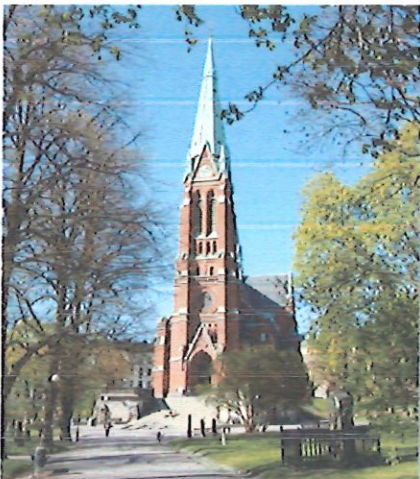
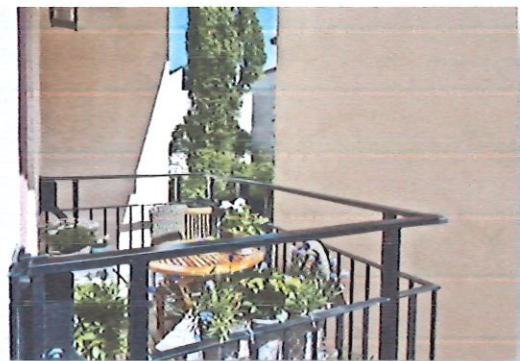


Årsredovisning 2024

Brf. Norra Spinnhuset



Årsredovisning
för
Brf Norra Spinnhuset

716421-9037

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Norra Spinnhuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-30 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-11 hos Bolagsverket, med revidering 2010-11-24. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Torkan 8	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningens skattemässiga status

Föreningens status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1855 och består av två flerbostadshus på adress David Bagares Gata 22 och Johannesgatan 2 i Stockholm.

Fastighetens värdeår är 1987.

Den totala byggnadsytan enligt taxeringsbeskedet uppgår till 1 747 kvm, varav 1 434 kvm utgör lägenhetsyta och 313 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	5	7	4	2	0

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid	Kontraktstyp
Film DVD distribution	122	ja	2025-10-31	1-årig m förlängning
Finansiell rådgivning	95	ja	2027-02-01	3-årig m förlängning
Kommunikationsbyrå	96	ja	2025-12-31	1-årig m förlängning

Byggnadens tekniska status

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Utförda historiska underhåll	År
Översyn av takfläktar	2024
Service av samtliga maskiner i tvättstuga har utförts.	2024
Årlig service av ventilationssystem i lokaler har utförts.	2024
Årlig service av hiss.	2024
Årlig service av röklucka	2024
Målning och reparation av fasad mot gatan	2023
Service av samtliga maskiner i tvättstuga har utförts.	2023
Årlig service av ventilationssystem i lokaler har utförts.	2023
Årlig service av hiss.	2023
Årlig service av röklucka	2023
Byte av undercentral.	2022
Byte av takfläkt.	2022
Renovering av pentry i hörnlokalen på DBG.	2022
Service av samtliga maskiner i tvättstuga har utförts.	2022
Årlig service av ventilationssystem i lokaler har utförts.	2022
Årlig service av hiss.	2022
Målning av samtliga tak genomfördes.	2021
Service av samtliga maskiner i tvättstuga har utförts.	2021
Årlig service av ventilationssystem har utförts.	2021
Årlig service av hiss.	2021
Radonmätning.	2021
Viss renovering av lokal i gårdshuset	2020
Service av samtliga maskiner i tvättstuga har utförts.	2020
Årlig service av ventilationssystem har utförts.	2020
Årlig service av hiss.	2020
Ny tvättmaskin har installerats och ersatt en gammal.	
Service av samtliga maskiner i tvättstuga har utförts.	2019
Årlig service av ventilationssystem har utförts.	2019
Översyn av takfläktar har skett.	2019
Målning och uppfräschning av trapphus, entréer och soprum, nya gångmattor har installerats, liksom kompletterande belysning i entréerna.	2018
Del av avloppsrör i källaren har bytts ut.	2018
Ny knapppanel i hissen installerades.	2018
Stamspolning.	2017

Flytt av rördragningar i entré Johannesgatan.	2017
Viss renovering av Happify's lokal (kontor DBG)	2017
Nytt lås i port Johannesgatan.	2017
Renovering och målning av fasaden mot gården.	2016
Renovering av SubDVD's lokal.	2016
Renovering av Safe Return's lokal, gårdshuset.	2016
Byte cirkulationspump VVC.	2016
Byte trafos 2st takfläktar.	2016
Renovering och målning av fasaden mot gatan.	2015
Portlås i entrén på Johannesgatan har bytts ut.	2015

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Nabolaget AB.

Övriga avtal:

Ventilationsservice lokaler	Gösta Schelin AB
Hisservice	HISSEN ELEKTROMEKANISK VERKSTAD AB
Service tvättstuga	Söderkyl AB
Service röklucka	Brandfokus
Tomträttsavgäld	Exploateringskontoret
El	Fortum Markets och Ellevio
Fjärrvärme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm vatten
Sophämtning	Remondis Sweden AB & Stockholm vatten VA AB
Kabel-tv	Tele2 (Com hem AB)
Bredband	Telenor (Bredbandsbolaget)

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att föreningen tillämpar K2 reglerna.

Förening är frivilligt momsregistrerat avseende verksamhetslokaler.

Ersättning till styrelsemedlemmarna har betalats ut enligt stämmobeslut.

Föreningens resultat 2024 är en förlust på 527 700kr. Förlusten beror på det stora underhållet som utförts under året.

Avgifterna höjdes med 10% from 1 oktober 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SBA, Systematiskt Brandskyddsarbetet har upprättats och medlemmarna har informerats.

Vattenläckage från en av terrasserna, vilket medförde ett stort renoveringsarbete som inte täcktes av försäkringen.

Brand som uppstod i samband med renovering av terrassen pga heta arbeten. Kostnad täcks av byggbolaget och föreningens försäkring.

Storstädning av föreningens gemensamhetsutrymmen genomfördes under våren. Då fanns även möjlighet att slänga grovsopor.

Städning av entréer och trapphus har utförts av städfirma, varannan vecka under vinterhalvåret och en gång per månad under sommarhalvåret.

Väsentliga planerade händelser efter räkenskapsåret:

Stamspolning av fastighetens stammar.
Renovering av den andra terrassen.
I övrigt planeras inga större händelser.

Medlemsinformation

En av föreningens medlemslägenheter har under året överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början 30
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2
Antalet medlemmar vid årets slut 30

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Inger Bjur	Ordförande
Ulrika Berggren	Sekreterare
Ann Zetterros	Kassör (utträde pga flytt den 15/9-2024)
Anders Rosmark	Ledamot
Stephanie Ternert	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: samtliga (Enligt stadgarna väljs ledamöter för högst två år i taget.)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Benny Svensson	Ordinarie Extern	R3 Revisionsbyrå

Valberedning

Namn	Uppdrag
Göran Sundberg o Lena Beck	Valberedning

Förlagsinsatser

Under året har inga former av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen gjorts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 927	1 841	1 712	1 641
Resultat efter finansiella poster	-528	-386	-222	-283
Soliditet (%)	83,2	82,5	80,1	80,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	458	447	447	447
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 232	2 232	3 091	3 091
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 720	2 720	3 766	3 766
Sparande per kvm (kr/kvm)	-230	-149	-55	19
Räntekänslighet (%)	5,9	6,1	8,4	8,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	241	231	214
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	34,2	34,8	37,5	39,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 234 218	4 316 442	-5 041 069	-385 974	23 123 617
Disposition av föregående års resultat:			-385 974	385 974	0
Årets resultat				-527 700	-527 700
Belopp vid årets utgång	24 234 218	4 316 442	-5 427 043	-527 700	22 595 917

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 427 042
årets förlust	-527 700
	-5 954 742
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 954 742
	-5 954 742

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 927 363	1 841 399
Övriga rörelseintäkter		444	15 833
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 927 807	1 857 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 176 626	-1 979 383
Personalkostnader	4	-3 960	-3 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-125 352	-125 354
Summa rörelsekostnader		-2 305 938	-2 108 697
Rörelseresultat		-378 131	-251 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	27 082	25 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-176 651	-159 639
Summa finansiella poster		-149 569	-134 509
Resultat efter finansiella poster		-527 700	-385 974
Resultat före skatt		-527 700	-385 974
Årets resultat		-527 700	-385 974

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 054 618	26 172 059
Inventarier, verktyg och installationer	9	36 239	44 150
Summa materiella anläggningstillgångar		26 090 857	26 216 209
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		26 091 857	26 217 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		144 831	53 067
Övriga fordringar		34	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	166 180	163 794
Summa kortfristiga fordringar		311 045	216 904
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	768 942	1 597 909
Summa kassa och bank		768 942	1 597 909
Summa omsättningstillgångar		1 079 987	1 814 813
SUMMA TILLGÅNGAR		27 171 844	28 032 022

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 234 218	24 234 218
Upplåtelseavgifter		4 316 442	4 316 442
Summa bundet eget kapital		28 550 660	28 550 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 427 042	-5 041 069
Årets resultat		-527 700	-385 974
Summa fritt eget kapital		-5 954 742	-5 427 043
Summa eget kapital		22 595 918	23 123 617
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	0	3 900 000
Summa långfristiga skulder		0	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	3 900 000	0
Förskott från kunder		0	1 987
Leverantörsskulder		275 205	489 622
Skatteskulder		8 254	12 145
Övriga skulder		143 999	112 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	248 468	391 850
Summa kortfristiga skulder		4 575 926	1 008 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 171 844	28 032 022

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-378 131	-251 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		125 352	125 354
Erhållen ränta		22 609	20 930
Erhållen utdelning		4 473	4 200
Erlagd ränta		-179 214	-155 671
Skatteskuldsförändring		-3 891	1 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-408 802	-255 182
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-91 764	40 744
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 377	-5 481
Förändring av leverantörsskulder		-214 417	426 000
Förändring av kortfristiga skulder		-111 608	148 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-828 968	355 062
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering		0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 500 000
Årets kassaflöde		-828 968	-1 144 938
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 597 909	2 742 847
Likvida medel vid årets slut		768 941	1 597 909

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas:

Anläggningstillgångar

-Byggnader	100 år
-Fastighetsförbättringar	100 år
-Inventarier	10 år

-Mark skrivs inte av

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	657 352	641 319
Hyresintäkter lokaler	1 243 192	1 174 834
Tvättstuga	20 000	20 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 006	3 424
Övriga avgifter och intäkter	1 813	1 822
Hyresintäkter förråd	3 000	0
	1 927 363	1 841 399

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv och bredband

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	100 755	102 336
Löpande reparationer	165 956	113 437
Periodiskt underhåll	624 005	580 139
Fjärrvärme	348 191	304 025
Fastighetsel	62 575	64 695
Vatten	81 736	52 051
Sophämtning	38 733	40 580
Försäkringspremier	45 646	41 767
Tomträttsavgäld	370 200	370 200
Kabel-tv	7 856	7 388
Bredband	49 096	46 080
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	160 230	159 369
Revisionsarvode	34 697	21 092
Kameral förvaltning (avtal)	42 597	38 848
Övriga förvaltningskostnader	34 586	25 962
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 940	2 771
Bankavgifter	4 303	4 101
Övriga kostnader	1 524	4 542
	2 176 626	1 979 383

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	3 960	3 960
Summa	3 960	3 960

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	111 588	111 589
Fastighetsförbättringar	5 853	5 853
Inventarier, verktyg och installationer	7 911	7 912
Summa	125 352	125 354

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från kreditinstitut	27 047	25 041
Övriga ränteintäkter	35	89
	27 082	25 130

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	175 596	159 639
Övriga räntekostnader	1 055	0
	176 651	159 639

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 744 235	30 744 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 744 235	30 744 235
Ingående avskrivningar	-4 572 176	-4 454 734
Årets avskrivningar	-117 441	-117 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 689 617	-4 572 176
Utgående redovisat värde	26 054 618	26 172 059
Taxeringsvärden byggnader	29 600 000	29 600 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	64 000 000
	93 600 000	93 600 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	79 120	79 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 120	79 120
Ingående avskrivningar	-34 970	-27 058
Årets avskrivningar	-7 911	-7 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 881	-34 970
Utgående redovisat värde	36 239	44 150

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	1 000	1 000
	1 000	1 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgäld	92 550	92 550
Fastighetsförsäkring	35 626	33 771
Ekonomisk förvaltning	11 059	10 943
Teknisk förvaltning	10 805	10 637
Bredband	12 465	12 274
Kabel-tv	1 994	1 964
Hisservice	1 681	1 655
	166 180	163 794

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB Föreningskonto	176 114	827 656
SBAB Sparkonto	592 827	770 253
	768 941	1 597 909

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetal- dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,27	2025-04-28	2 700 000	2 700 000
SEB	3,27	2025-04-28	1 200 000	1 200 000
			3 900 000	3 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 900 000	3 900 000

Lån som förfaller under 2025 anses vara kortfristig skuld. Föreningen ser som troligt att dessa lån läggs om vid förfalldatum.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 030 000	12 030 000
Eventalförpliktelser	0	0
	12 030 000	12 030 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter / hyror	124 481	123 652
Upplupen ränta	5 455	8 018
Fjärrvärme	46 300	45 324
Fastighetsel	5 200	6 674
Vatten	13 627	10 923
Avfall	5 655	8 743
Revisionsarvode	28 000	21 250
Årsredovisning	19 750	14 200
Fasadrenovering		153 066
	248 468	391 850

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Inger Bjur
Ordförande

Ulrika Berggren
Sekreterare

Anders Rosmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Benny Svensson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anders Rosmark
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-14 19:25:17 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6956c6b7579c48d3b829b8d51aea41cd

Underskrift 2

Namn: Ulrika Berggren
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-14 20:50:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8ed16d1259a4428ba89e8dc1d0f3cc90

Underskrift 3

Namn: Inger Bjur
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-14 21:04:48 GMT+02:00
Transaktions-ID: efb5736fa51a4b41b99698d8396b76a1

Underskrift 4

Namn: Benny Svensson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 09:40:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 78a80e136496478cafb3f569198059bf



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Spinnhuset
Org.nr. 716421-9037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Spinnhuset för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Norra Spinnhuset för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Benny Svensson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Benny Svensson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 09:40:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8fc48ec607134c0785eb4b34b79509eb