

# Årsredovisning 2025

## Brf Spinneriet på Södermalm

769638-3830



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinneriet på Södermalm

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-20 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Papyan 1	2021	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB, försäkringsbolag: Folksam

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 5 510 kvm och 1 lokal om 79 kvm. Föreningen disponerar även över ett garage om 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 6501 kvm.

Föreningens fastighet ligger i direkt anslutning till Tvätt-Malins park som bildar ett grönt gångstråk från Mandelparken vid Hammarby sjö upp mot Vitabergsparken. Nära fastigheten ligger Tengdahlsparcken med uppskattad plaskdamm för barn samt närhet till 4-H gård Blecktornsparcken. Med kort promenad nås Södermalms rika utbud av mysiga restauranger och caféer. Närhet till goda kommunikationer med bussförbindelser mot Nacka och Värmdö samt mot Stockholm City via Slussen, Gamla stan och Kungsträdgården.

SL genomför utbyggnad av tunnelbanans blå linje där en ny station Vintertullen beräknas stå färdig år 2030. Den planerade uppgången kommer att vara belägen med cirka 5 min promenad från fastigheten vilket ytterligare stärker områdets tillgänglighet.

Föreningen erbjuder praktiska och uppskattade faciliteter i fastigheten med miljörum för källsortering av hushållsavfall, barnvagnsrum och två rymliga låsta cykelrum i garaget. Varje lägenhet har tillhörande förråd. I huset finns även en innergård med cykelparkering och sittplatser. Tillgång till föreningens garage via trapphuset och hiss där föreningen disponerar 28 st parkeringsplatser varav 10 st parkeringsplatser med elbilsladdare. Garaget är en gemensamhetsanläggning Stockholm Papayan ga:1 med avtal grannfastigheten Wallpers AB. Föreningens parkeringsverksamhet administreras genom helägda bolaget Spinneriet Parkering AB. F n är 9 st parkeringsplatser uthyrda till bilpool KINTO.

### Styrelsens sammansättning

Nuvarande styrelsens sammansättning från 2025-03-05:

Nils Skogmyr	Ordförande
Helena Nordlander Terud	Styrelseledamot
Anna Ambrose	Styrelseledamot
Martin Stenberg	Styrelseledamot
Fredrik Rylander	Styrelseledamot
Joakim Nabil	Styrelseledamot
Marc Stoehr	Styrelseledamot
Gunilla Norin Blomberg	Styrelsesuppleant

Tidigare styrelsens sammansättning fram till 2025-03-05:

Maria Wideroth (från 2021-05-03)	Styrelseledamot
Fredrik Wilson (från 2021-05-03)	Styrelseledamot
Richard Nyberg (från 2024-02-19)	Styrelseledamot
Gunilla Ekstrand (från 2024-07-08)	Styrelsesuppleant
Emilia Persson (från 2024-07-08)	Styrelsesuppleant
Nils Skogmyr (från 2024-07-08)	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Gunilla Ekstrand  
Linda Rylander

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-05. Överlämning från byggarstyrelse till boendestyrelse (nyproduktion).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Avtal med leverantörer

Avläsning el och varmvatten	Brunata AB
Brandlarm, Räddningstjänst (sprinklersystem)	SOS Alarm Sverige AB
Bredband	Telia Sverige AB
Delägarförvaltaravtal, drift och underhåll garaget (gemensamhetsanläggning)	Wallpers AB
Drift och skötsel sopsug	Envac Scandinavia AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elförbrukning	God El i Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsförvaltning	Primär Fastighetsförvaltning AB
Hiss	Schindler Hiss AB
Hissbesiktning (ny från 2025)	Dekra Industrial AB
Miljörum (återvinning)	Liselott Lööf Återvinning AB/LL Miljö AB
Räntegaranti	Nordr Sverige AB
Service avloppspumpar (ny från 2025)	Pumphuset Sverige AB
Service dörrautomatik (ny från 2025)	Sickla Låsteknik AB
Skalskydd (låsbrickor, koder)	P Mattsson Larm & Passagesystem AB
Uthyrning garage, bilparkering och MC platser	Spinneriet Parkering AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Hammarby Samfällighet , med en andel på 1.79%.

Samfälligheten förvaltar hushållssopor via sopsugsinkast i fastigheten för insamling matavfall i gröna påsar samt övrigt matavfall som ej går att sortera.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Under året har styrelsen signerat avtal med följande leverantörer: Pumphuset Sverige AB årlig service avloppspumpar, Sickla Låsteknik AB årlig service dörrautomatik, Primär Fastighetsförvaltning AB årlig revisionsbesiktning sprinklersystem, Dekra Industrial AB årlig hissbesiktning. Styrelsen har omförhandlat avtal med Telia Sverige AB med högre kapacitet och lägre månadskostnad för bredband (gäller från 2026)

### Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har särskild besiktning nybyggnad bostäder i anslutning till 2 år av den 5 åriga garantitiden utförts av Thulin & Granberg Besiktigaren AB.

Under verksamhetsåret har styrelsen ändrat princip över prissättning elkostnaden för individuella mätning (IMD). Från 2025-12-01 debiteras elpriset som föreningen har genom Simplekos tjänst Säker El.

Under verksamhetsåret har styrelsen framställt fordran enligt avtal på Nordr Sverige AB för avgifter osålda objekt mellan dec 2023 - april 2024 med totalt 89 336 kr.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 580 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 1 908 per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten samt el.

Vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt tas en årlig avgift ut med 10 % av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 512 916	5 578 581	466 788	-
Resultat efter fin. poster	-3 025 171	-4 075 252	-533 454	-
Soliditet (%)	83	82	-	-
Yttre fond	470 000	-	-	-
Taxeringsvärde	373 592 000	516 384 000	153 992 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 037	917	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,7	72,5	87,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 006	16 103	20 122	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 566	13 649	17 055	-
Sparande / kvm totalyta, kr	231	64	-22	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	51	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77	99	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	12	55	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	155	206	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	4,45	-	-
Räntekänslighet (%)	15,43	17,57	68,80	-

**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 el och vatten (totalt 481 643 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Årets förlust -3 025 171 kr beror på att föreningen har höga avskrivningar enl K3 regelverk med en genomsnittsavskrivning med 1,39 % till följd av att föreningens fastighet är nyproduktion (2023) med ett högt bokfört värde byggnad som ligger till grund för avskrivningar. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens överskott exkl avskrivningar är 1 465 157 kr. Styrelsen konstaterar att överskottet täcker för avsättning yttre fond inkl amortering enligt uppdaterad underhållsplan för fastigheten och gemensamhetsanläggningen med minst 974 980 kr/år

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	336 110 000	-	-	336 110 000
Upplåtelseavgifter	131 120 000	-	-	131 120 000
Fond, yttre underhåll	0	-	470 000	470 000
Balanserat resultat	-533 454	-4 075 252	-470 000	-5 078 705
Årets resultat	-4 075 252	4 075 252	-3 025 171	-3 025 171
<b>Eget kapital</b>	<b>462 621 295</b>	<b>0</b>	<b>-3 025 171</b>	<b>459 596 123</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 078 705
Årets resultat	-3 025 171
<b>Totalt</b>	<b>-8 103 877</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	974 980
Balanseras i ny räkning	-9 078 857
	<b>-8 103 877</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	6 512 916	5 578 581
Övriga rörelseintäkter	3	479 653	1 386 845
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 992 569</b>	<b>6 965 426</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 238 979	-2 349 855
Övriga externa kostnader	8	-246 638	-241 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 490 328	-4 490 328
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 975 946</b>	<b>-7 081 322</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>16 623</b>	<b>-115 896</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 758	30 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 043 552	-3 989 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 041 794</b>	<b>-3 959 356</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 025 171</b>	<b>-4 075 252</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 025 171</b>	<b>-4 075 252</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 17	547 295 885	557 812 011
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>547 295 885</b>	<b>557 812 011</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>547 320 885</b>	<b>557 837 011</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		86 312	118 085
Övriga fordringar	12	144 635	2 021 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	459 775	277 536
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>690 722</b>	<b>2 417 568</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 319 712	4 064 076
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 319 712</b>	<b>4 064 076</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 010 434</b>	<b>6 481 645</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>552 331 319</b>	<b>564 318 656</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		467 230 000	467 230 000
Fond för yttre underhåll		470 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>467 700 000</b>	<b>467 230 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 078 705	-533 454
Årets resultat		-3 025 171	-4 075 252
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 103 877</b>	<b>-4 608 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>459 596 123</b>	<b>462 621 295</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	28 058 000	28 594 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 058 000</b>	<b>28 594 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	60 136 000	60 136 000
Leverantörsskulder		204 408	1 790 100
Skatteskulder		229 840	93 920
Övriga kortfristiga skulder	15	3 330 735	10 215 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	776 213	867 759
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 677 196</b>	<b>73 103 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>552 331 319</b>	<b>564 318 656</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>16 623</b>	<b>-115 896</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 490 328	4 490 328
	<b>4 506 951</b>	<b>4 374 432</b>
Erhållen ränta	1 758	30 343
Erlagd ränta	-3 053 480	-3 914 371
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 455 229</b>	<b>490 404</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 726 846	8 063 311
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 416 237	-36 768 489
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 234 162</b>	<b>-28 214 774</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	6 025 798	10 508 004
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>6 025 798</b>	<b>10 508 004</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	31 386 000
Upptagna lån	0	421 685
Amortering av lån	-536 000	-22 566 212
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-536 000</b>	<b>9 241 473</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>255 636</b>	<b>-8 465 297</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 064 076</b>	<b>12 529 373</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 319 712</b>	<b>4 064 076</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spinneriet på Södermalm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2021-05-04 förvärvat samtliga aktier i Sornia Nord Ekonomisk förening. Föreningen var vid förvärvet innehavare av fastigheten Stockholm Papayan 1. Efter köpet av andelarna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid föreningen överlät hela sin verksamhet till Bostadsrättsföreningen Spinneriet på Södermalm. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten. I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Byggnad	0,83 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 991 820	4 440 760
Hysesintäkter, lokaler	280 332	119 966
Hysesintäkter, p-platser	432 627	348 261
Bredband och TV	241 824	238 435
Vatten	205 169	135 413
El	301 446	235 875
Övriga intäkter	59 698	59 871
<b>Summa</b>	<b>6 512 916</b>	<b>5 578 581</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Avräkning entreprenör	73 788	218 548
Räntegaranti	154 424	1 071 114
Intäkter gemensamhetsanläggning	69 241	0
Intäkter från vidarefakturerings	106 378	64 263
Övrigt	75 822	32 920
<b>Summa</b>	<b>479 653</b>	<b>1 386 845</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Kostnader som vidarefakturerats	108 593	52 200
Fastighetsskötsel	299 240	268 486
Besiktning och service	36 605	49 559
Snöskottning	45 697	55 350
<b>Summa</b>	<b>490 136</b>	<b>425 595</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparation och underhåll	2 679	42 981
Reparation och underhåll hissar	48 516	91 401
<b>Summa</b>	<b>51 195</b>	<b>134 381</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Sophantering	102 712	71 810
Fastighetsel	432 447	331 238
Uppvärmning	501 349	646 223
Vatten	75 291	358 824
<b>Summa</b>	<b>1 111 799</b>	<b>1 408 095</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 546	54 719
Övrigt	21 668	0
Bredband och TV	242 120	225 024
Samfällighet	89 595	0
Fastighetsskatt	135 920	93 920
<b>Summa</b>	<b>585 849</b>	<b>373 663</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Gemensamhetsanläggning	80 958	49 342
Förbrukningsmaterial	844	1 216
Övriga förvaltningskostnader	35 279	90 172
Juridiska kostnader	4 178	5 500
Revisionsarvoden	20 010	0
Ekonomisk förvaltning	105 368	94 909
<b>Summa</b>	<b>246 638</b>	<b>241 138</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 043 211	3 955 941
Övriga räntekostnader	341	33 758
<b>Summa</b>	<b>3 043 552</b>	<b>3 989 699</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	562 692 996	573 201 000
Reglering TE-avtal	-6 025 798	-10 508 004
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>556 667 198</b>	<b>562 692 996</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 880 985	-390 657
Årets avskrivning	-4 490 328	-4 490 328
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 371 313</b>	<b>-4 880 985</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>547 295 885</b>	<b>557 812 011</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>234 418 597</i>	<i>239 159 676</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	231 600 000	208 400 000
Taxeringsvärde mark	141 992 000	307 984 000
<b>Summa</b>	<b>373 592 000</b>	<b>516 384 000</b>

#### NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Spinneriet Parkering AB	100%	25 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	140 165	138 407
Skattefordringar	0	988 978
Avräkning entreprenör	0	893 929
Övriga fordringar	4 470	633
<b>Summa</b>	<b>144 635</b>	<b>2 021 947</b>

#### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	361 468	154 345
Försäkringspremier	41 044	39 090
Bredband och TV	33 322	60 530
Förvaltning	23 941	23 571
<b>Summa</b>	<b>459 775</b>	<b>277 536</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,35 %	29 800 000	29 800 000
SEB	2028-10-28	4,45 %	28 594 000	29 130 000
SEB	2026-10-28	2,35 %	29 800 000	29 800 000
<b>Summa</b>			<b>88 194 000</b>	<b>88 730 000</b>
Varav kortfristig del			60 136 000	60 136 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 514 000 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, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Moms	26 028	0
Skulder till Sornia Gul Holding AB	0	4 741 080
Skulder till Nordr Sverige AB	3 303 398	5 424 502
Övrigt	1 309	0
Förskott från kunder	0	50 000
<b>Summa</b>	<b>3 330 735</b>	<b>10 215 582</b>

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 393	89 887
El	48 597	52 434
Uppvärmning	63 885	71 949
Utgiftsräntor	65 400	75 328
Vatten	51 266	69 157
Förutbetalda avgifter/hyror	505 672	509 004
<b>Summa</b>	<b>776 213</b>	<b>867 759</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	89 448 000	89 448 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Solna

---

Helena Nordlander Terud  
Styrelseledamot

---

Anna Ambrose  
Styrelseledamot

---

Martin Stenberg  
Styrelseledamot

---

Fredrik Rylander  
Styrelseledamot

---

Joakim Nabil Fogelberg  
Styrelseledamot

---

Marc Stoehr  
Styrelseledamot

---

Nils Skogmyr  
Ordförande

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 13:16

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 14.04.2026 15:25

**DOCUMENT ID:**

ryQLITi3Zg

**ENVELOPE ID:**

H1zLxTo3Wg-ryQLITi3Zg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spinneriet på Södermalm, 769638-3830 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

ae30b92f3c23fb12ed2c5d7dcaf8b127cd528adc693dce9c31d3618badb1b6d7962e393523aa939eeba0f1455fc9398d2e2c19816ab1a4221059544b3c574ce4

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant











eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. FREDRIK RYLANDER</b> fredrik.rylander@dnb.se	 Signed Authenticated	<b>14.04.2026 15:34</b> 14.04.2026 15:32	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 147.161.151.71
<b>2. Anna Helena Nordlander Terud</b> helena.nordlander@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>14.04.2026 16:17</b> 14.04.2026 16:17	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 151.252.178.190
<b>3. Tetta Anna Madeleine Am brose</b> ananascas@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>14.04.2026 16:37</b> 14.04.2026 16:35	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 95.203.46.190
<b>4. Nils Anders Skogmyr</b> nisseskogmyr@hotmail.com	 Signed Authenticated	<b>14.04.2026 17:47</b> 14.04.2026 17:45	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 95.193.40.19
<b>5. MARC JEAN ERIC STOEHR</b> gomarcogo@hotmail.com	 Signed Authenticated	<b>14.04.2026 18:00</b> 14.04.2026 17:55	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 90.224.159.22
<b>6. Carl Olof Martin Stenberg</b> martin.stenberg@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>17.04.2026 13:23</b> 17.04.2026 13:22	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 62.63.248.43
<b>7. Joakim Nabil Fogelberg</b> Joakim.plsson@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>21.04.2026 13:06</b> 21.04.2026 13:06	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 172.226.49.33
<b>8. Per Niclas Wärenfeldt</b> niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	<b>21.04.2026 13:16</b> 21.04.2026 13:16	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 158.174.108.46

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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spinneriet på Södermalm, org.nr. 769638-3830

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinneriet på Södermalm 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 31 december 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinneriet på Södermalm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 13:15

### SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 14.04.2026 15:25

### DOCUMENT ID:

rylM8eTjh-x

### ENVELOPE ID:

BkMbleTsh-l-rylM8eTjh-x

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Spinneriet på Södermalm 2025.  
pdf  
2 pages

### SHA-512:

1a6023571abe541559551b6acb1450bf29673e6746997  
58675abe9093cc5be3dec6f87b8547f9c4bf84878a9e29  
a06449b8687d9376edf7fe18cf6ef9b62534b

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	21.04.2026 13:15	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	21.04.2026 13:15	Low	IP: 158.174.108.46

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

## Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed