



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Spinnaren i Åtvidaberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Spinnaren i Åtvidaberg med säte i Linköping org.nr. 716402-7711 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Åtvidaberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spinnaren 8	1982-01-01	1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 917
3	lokaler (hyresrätt)	33
66	garageplatser	0
33	p-platser	0
Totalt 216 objekt		7 950

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 48 st 2 rok, 36 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joakim Rehnholm	Ordförande	2023-06-30
Jaan Israelsson	Ledamot	2019-08-06
Kennet Dahlgren	Ledamot	2024-08-16
Ann-Mari Andersson	Ledamot	2019-08-06
Mikael Nilsson	Ledamot	2023-06-30
Robert Johansson	Ledamot	2021-08-26
Åke Lindh	Suppleant	2023-06-30
Hilda Levin	Suppleant	2024-08-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Mari Andersson, Mikael Nilsson, Robert Johansson, Åke Lindh, Hilda Levin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Mari Andersson, Joakim Rehnholm, Carina Tholås och Robert Johansson.

Revisorer har varit: Kjell Yngvesson med Kerstin Berggården som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ronald Brindmark (sammankallande), Hans Göran Ekvall samt Jan Erik Löow, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för el, värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-07.

2024 var ett relativt lugnt år. Inga större reparationer eller underhåll på våra fastigheter - vi målade samtliga entréer.

Vår fastighetsskötare fick jobba vidare med att rensa och gräva bort i de rabatter som föreningen ansvarar för, och förbereda för plantering av nya buskar till 2025.

Föreningen har tecknat avtal gällande hjärtstartare som finns i tvättstugan på mittengården. Vi anser att det är en bra investering som kan rädda liv. Gunnel Cassel Söderbäck har erbjudit att hålla i kurser för samtliga boende i vår förening, men intresset har tyvärr varit svalt, vilket styrelsen tycker är lite beklagligt.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte av tak på servicehusen på gård 1 och 3 samt på hus nr 22
2023	Renovering av garagen, samt målning
2024	Målning av samtliga entréer
2024	Uppgradering av it-infrastruktur (tv/bredband)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Relining av avloppsstammar

Vi kommer under hösten 2025 att ta in offerter på kostnaden för relining och räknar med att arbetet drar igång under 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	181	158	169	283	215
Skuldsättning, kr/kvm	506	656	828	849	923
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	508	658	831	852	927
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	252	233	204	217	200
Årsavgifter, kr/kvm	786	711	701	688	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	819	737	730	720	712
Nettoomsättning, tkr	6 475	5 849	5 796	5 693	5 648
Resultat efter finansiella poster, tkr	834	-53	682	1 726	1 055
Soliditet, %	75	71	67	66	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	599 368	0	0	599 368
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 471 850	0	175 140	7 646 990
S:a bundet eget kapital, kr	8 071 218	0	175 140	8 246 358
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 840 155	-110 620	-175 140	8 554 395
Årets resultat, kr	-110 620	110 620	834 233	834 233
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 729 535	0	659 093	9 388 628
S:a eget kapital, kr	16 800 753	0	834 233	17 634 986

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 860 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 729 535
Årets resultat, kr	834 233
Reservation till underhållsfond, kr	-196 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 860
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 388 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 388 628

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 475 063	5 848 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 993	14 171
Summa Rörelseintäkter		6 509 056	5 863 125

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 696 499	-5 249 425
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 422	-209 874
Personalkostnader	Not 6	-321 616	-246 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-581 840	-581 836
Summa Rörelsekostnader		-5 754 377	-6 287 615

Rörelseresultat

754 679 -424 491

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172 419	433 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 865	-61 137
Summa Finansiella poster		79 554	371 897

Resultat efter finansiella poster

834 233 -52 594

Resultat före skatt

834 233 -52 594

Skatter

Skatt på årets resultat		0	-58 025
Summa Skatter		0	-58 025

Årets resultat

834 233 -110 619

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	17 656 691	18 202 781
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	107 250	143 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 763 941	18 345 781

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

17 764 441 **18 346 281**

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Bostäder i lager		8 189	8 189
<i>Summa Varulager m.m.</i>		8 189	8 189

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 219	446
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 837	3 816
Aktuell skattefordran	Not 11	96 760	96 760
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 251 687	1 897 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	277 162	260 305
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 630 665	2 259 119

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000

Summa Omsättningstillgångar

5 638 854 **5 267 308**

Summa Tillgångar

23 403 295 **23 613 589**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	599 368	599 368
Fond för yttre underhåll	7 646 990	7 471 850
Summa Bundet eget kapital	8 246 358	8 071 218

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 554 395	8 840 155
Årets resultat	834 233	-110 620
Summa Fritt eget kapital	9 388 628	8 729 535

Summa Eget kapital

17 634 986 **16 800 753**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 959 440	0
Summa Långfristiga skulder		3 959 440	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		61 040	5 211 520
Leverantörsskulder		449 702	521 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	590 559	546 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	707 568	533 268
Summa Kortfristiga skulder		1 808 868	6 812 836

Summa Skulder

5 768 308 **6 812 836**

Summa Eget kapital och skulder

23 403 295 **23 613 589**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 754 679 -424 492

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 581 840 581 836

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***581 840 581 836**

Erhållen ränta 121 729 111 074

Erlagd ränta -66 681 -64 815

Betald inkomstskatt 0 -58 025

Övriga poster 58 025 319 560

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 449 592 465 138***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av varulager 0 5 440

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 29 748 -19 599

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 62 304 -168 879

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***92 052 -183 037****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 541 643 282 101****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 191 040 -1 371 040

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 191 040 -1 371 040****Årets kassaflöde****350 603 -1 088 939****Likvida medel vid årets början 4 777 231 5 866 170****Likvida medel vid årets slut 5 127 835 4 777 231**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 810tkr
Förändring jämfört med föregående år	-264 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 217 200	5 625 430
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 680	0
	Hyror lokaler	3 289	3 956
	Hyror garage och parkeringsplatser	290 844	250 880
	Hyror förbrukningsbaserad	2 080	4 800
	Hyror informationsöverföring	0	1 680
	Övriga primära intäkter	22 876	27 847
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 537 968	5 914 593
	Hysesbortfall	0	-2 734
	Avsatt till inre fond	-62 905	-62 905
	<i>Summa</i>	-62 905	-65 639
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 475 063	5 848 954
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	33 993	14 171
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 993	14 171
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 100 215	-824 989
	Snö och halk-bekämpning	-21 945	-12 823
	Reparationer	-311 393	-458 697
	Planerat underhåll	-20 860	-787 675
	Försäkringsskador	-3 881	-105 598
	EI	-406 549	-391 880
	Uppvärmning	-1 065 541	-1 011 640
	Vatten	-528 818	-444 878
	Sophämtning	-197 187	-256 066
	Fastighetsförsäkring	-146 778	-137 314
	Kabel-TV och bredband	-486 864	-419 907
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 340	-146 340
	Förvaltningsavtalskostnader	-219 452	-215 126
	Övriga driftkostnader	-40 678	-36 492
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 696 499	-5 249 425

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 830	-29 887
	Administrationskostnader	-25 990	-22 247
	Extern revision	-14 375	-12 375
	Medlemsavgifter	-45 600	-45 600
	Föreningsverksamhet	-27 356	-28 605
	Övriga förvaltningskostnader	-6 271	-71 159
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-154 422	-209 874
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 876	-93 590
	Revisionsarvode	-3 462	-4 598
	Övriga arvoden	-165 132	-102 578
	Löner och övriga ersättningar	-204	-222
	Sociala avgifter	-67 942	-45 342
	Övriga personalkostnader	0	-151
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-321 616	-246 481
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-546 090	-546 086
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-35 750	-35 750
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-581 840	-581 836

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 311 104	28 311 104
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 480 000	1 480 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	29 791 104	29 791 104
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 588 323	-11 042 237
	Årets avskrivningar	-546 090	-546 086
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 134 413	-11 588 323
	Utgående redovisat värde	17 656 691	18 202 781
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	726 000	726 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	588 000	588 000
	Summa	45 714 000	45 714 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 082 000	11 082 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	11 082 000	11 082 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	357 500	357 500
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	357 500	357 500
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-214 500	-178 750
	Årets avskrivningar	-35 750	-35 750
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-250 250	-214 500
	Utgående redovisat värde	107 250	143 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	96 760	96 760
	Summa Aktuell skattefordran	96 760	96 760

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	2 127 835	1 777 231
Övriga fordringar	123 852	120 561
Summa Övriga fordringar	2 251 687	1 897 792

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	2 415	9 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 747	250 555
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 162	260 305

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
--	--	--	--

Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	3 000 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,69%	2026-10-30	4 005 480	46 040
Stadshypotek	3,91%	2025-01-02	15 000	15 000
			4 020 480	61 040

Långfristig del	3 959 440
Nästa års amortering av långfristig skuld	46 040
Lån som ska konverteras inom ett år	15 000
Kortfristig del	61 040
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	61 040
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	244 160
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
-----------------------	--	--	--

Momsskuld	1 540	3 558
Källskatt	8 316	3 685
Inre fond	579 930	539 325
Övriga kortfristiga skulder	773	0
Summa Övriga skulder	590 559	546 568

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	503 410	517 837
	Upplupna räntekostnader	28 615	2 431
	Övriga upplupna kostnader	175 543	13 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	707 568	533 268

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spinnaren i Åtvidaberg, org.nr. 716402-7711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spinnaren i Åtvidaberg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spinnaren i Åtvidaberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Åtvidaberg

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Yngvesson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Spinnaren i Åtvidaberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM REHNHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:32:39



KENNET DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 19:56:03



ANN-MARI ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 11:32:11



MIKAEL NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 20:17:29



JAAN ISRAELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:57:30



ROBERT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 14:00:14



KJELL YNGVESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 19:06:21



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:41:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Spinnaren i Åtvidaberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL YNGVESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 19:08:51



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:41:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.