

Årsredovisning

Brf Spinrocken i
Järfälla
Org nr: 716419-3232

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i Brf

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spinnrocken i Järfälla
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Järfälla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-28.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 2:2679, 2:317, 2:2681 och 2:2682 i Järfälla kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 183 lägenheter samt 1 uthyrningslokal på adressen Slöjdvägen 12. Tidigare lokalen på Ekedalsvägen 7A är ett skyddsrum vilket innebär begränsning av uthyrning och användning framledes. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Slöjdvägen 10 och 26 samt Ekedalsvägen 7 A-D, 13 A-D och 15 A-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam. I bostadsrättsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
1,5 rum och kök	9
2 rum och kök	40
2,5 rum och kök	31
3 rum och kök	27
3,5 rum och kök	18
4 rum och kök	4
4,5 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2

Bostäder bostadsrätt	10 750 m ²
Total bostadsarea	10 750 m ²
Lokaler hyresrätt	627 m ²
Total lokalarea	627 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 788 tkr och planerat underhåll för 347 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens underhållsplan och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens nuvarande underhållsplan sträcker sig till året 2038.

Under verksamhetsåret har föreningen haft avtal med följande leverantörer.

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
EFS AB	Teknisk förvaltning
J.Städ i Järfälla AB	Trappstädning
Elis Textil Service AB	Entrémattor
Malms Trädgårdsanläggning AB	Markskötsel
HSB	Vinterväghållning

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Förvaring för Samaritan	11 086
Installationer mindre utbyten av värme, ventilation och vatten.	253 003
Markytor med plattläggning	82 832

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Mattsson	Ordförande	2027, <i>Ordförande fr.o.m. 2025-08-13.</i>
Elisabeth Bränneland	Ordförande	2026, <i>t.o.m 2025-08-13.</i>
Elisabeth Björk Orvehed	Sekreterare	2027
Sarkis Havatian	Vice ordförande	2026
Per Asplund	Ledamot	2026
Matti Rendahl	Ledamot	2026
Per Löndahl	Ledamot	2026
Sara Payande	Ledamot	2026
Per Andersson	Ledamot	2026, <i>t.o.m 2025-11-19</i>

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Wikberg, Torro Redovisning AB	Extern revisor	2026
Chak Resh	Förtroendevald revisor	2026
Per Kronlid	Suppleant förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia De Mendonca	Sammanställande	2026
Lennart Wik		2026
Moris Chamon		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Bostadsrättsföreningen har för räkenskapsåret 2025 bytt ekonomisk förvaltare vilket kan innebära att redovisningen skiljer sig mellan åren 2024 och 2025 då olika kontoplaner använts mellan åren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2024 då avgifterna höjdes med 8%. Efter att ha antagit budget för nästkommande räkenskapsår har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna 1 januari 2026 med 15%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 783	10 356	9 689	9 018	9 008
Resultat efter finansiella poster*	-2 839	-3 139	-799	-363	-1 742
Soliditet %*	12	14	16,3	16,8	17,0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	90	92,8	91,6	91,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	940	888	836	796	796
Energikostnad kr/kvm*	234	192	177	169	178
Sparande kr/kvm*	21	-17	192	240	149
Skuldsättning kr/kvm*	8 555	8 542	8 599	8 652	8 703
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 054	9 115	9 175	9 232	9 286
Räntekänslighet %*	9,6	10,3	11,0	11,6	11,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 799 138	11 187 744	0	6 401 004	-13 804 123	-3 124 050
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 124 050	3 124 050
Reservering underhållsfond				1 116 400	-1 116 400	
Ianspråktagande av underhållsfond				-346 921	346 921	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-2 911 879
Vid årets slut	16 698 329	10 288 553	0	7 170 483	-17 697 652	-2 911 879

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 276 279
Årets resultat	-2 911 879
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 116 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	346 921

Summa **-20 957 638**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 20 957 638**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -2 825 tkr. Årets förlust härleds främst till ökade räntekostnader och driftkostnader så som vatten och el. Olika besiktningar så som hiss, OVK och statusbesiktningar har också ökat under året. Styrelsen fortsätter arbetet med att skapa en stabil ekonomi för Bostadsrättsföreningen och kommer besluta om avgiftshöjningar när de anses behövas framledes.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 782 724	10 356 998
Övriga rörelseintäkter	Not 3	344 874	215 869
Summa		11 127 598	10 572 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 796 221	-7 024 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-936 181	-588 711
Personalkostnader	Not 6	-372 188	-381 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 798 358	-2 838 292
Övriga rörelsekostnader		-15 743	0
Summa rörelsekostnader		-10 918 692	-10 833 030
Rörelseresultat		208 906	-260 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 118	5 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 137 208	-2 884 757
Summa finansiella poster		-3 135 090	-2 879 629
Resultat efter finansiella poster		-2 926 184	-3 139 793
Skatter			
Övriga skatter		14 305	0
Årets resultat		-2 911 879	-3 139 793

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	109 385 030	111 968 091
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 282 354	1 497 652
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	153 863	0
Summa materiella anläggningstillgångar		110 821 248	113 465 743
Summa anläggningstillgångar		110 821 248	113 465 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	99 732	162 262
Övriga fordringar	Not 14	150 608	248 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	279 520	358 858
Avräkningskonto förvaltare Fastum	Not 16	0	1 377 611
Summa kortfristiga fordringar		529 860	2 147 570
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 584 561	1 660 670
Summa kassa och bank		2 584 561	1 660 670
Summa omsättningstillgångar		3 114 422	3 808 240
Summa tillgångar		113 935 670	117 273 983



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 986 882	26 986 882	
Fond för yttre underhåll	7 518 590	6 401 004	
Summa bundet eget kapital	34 505 472	33 387 886	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-18 045 759	-13 804 123	
Årets resultat	-2 911 879	-3 124 050	
Summa fritt eget kapital	-20 957 638	-16 928 173	
Summa eget kapital	13 547 834	16 459 713	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	52 925 066	75 852 808
Summa långfristiga skulder		52 925 066	75 852 808
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 410 327	22 132 585
Leverantörsskulder	Not 18	743 367	642 581
Skatteskulder	Not 19	27 913	27 037
Övriga skulder	Not 20	631 413	270 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 649 750	1 904 136
Summa kortfristiga skulder		47 462 770	24 977 205
Summa eget kapital och skulder		113 935 670	117 289 726



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	208 906	-260 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 798 358	2 838 292
Förändring inkomstskatt	14 305	
	3 021 569	2 578 128
Erhållen ränta	2 118	5 128
Erlagd ränta	-3 006 531	-2 818 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 156	-235 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	240 099	-163 371
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	127 200	990 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350 144 (484 677)	591 445
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 242 878
Investeringar i inventarier	0	-1 147 751
Investeringar i pågående byggnation	-153 863	1 354 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 863	-1 036 376
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-650 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-453 719	-1 094 931
Likvida medel vid årets början	3 038 281	4 133 212
Likvida medel vid årets slut	2 584 561	3 038 281
Kassa och Bank BR	2 584 561	3 038 281

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	%
Byggnader	Linjär	1,9
Ombyggnader, lägenheter	Linjär	0,84
Ombyggnader, bergvärme	Linjär	2,5
Ombyggnader, bastu/renov lgh	Linjär	10
Inventarier, installationer	Linjär	3,33-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 890 100	9 302 895
Hyror, lokaler	178 561	147 948
Hyror, garage	0	405 590
Hyror, p-platser	502 306	237 159
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 664	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-310	0
Elavgifter	153 670	252 137
Sophämningsavgifter	65 000	0
Debiterad fastighetsskatt-	2 272	2 273
Övriga ersättningar	28 812	9 000
Övriga sidointäkter	977	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Summa nettoomsättning	10 782 724	10 356 998

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna skadestånd	126 587	0
Övriga rörelseintäkter	115 157	117 969
Försäkringsersättningar	103 130	97 900
Summa övriga rörelseintäkter	344 874	215 869



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-346 921	-768 294
Reparationer	-787 529	-1 037 653
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-274 502	-267 474
Försäkringspremier	-195 938	-217 578
Kabel- och digital-TV	-348 549	-380 980
Systematiskt brandskyddsarbete	-49 432	-7 930
Serviceavtal	-149 961	-217 420
Obligatoriska besiktningar	-142 070	-44 418
Bevakningskostnader	-13 313	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-186 225	0
Snö- och halkbekämpning	-157 679	-93 318
Statuskontroll	-7 867	0
Förbrukningsinventarier	-4 658	-256 344
Vatten	-711 933	-605 965
Fastighetsel	-1 947 306	-1 614 066
Sophantering och återvinning	-285 335	-300 920
Förvaltningsarvode drift	-1 187 003	-1 212 537
Summa driftskostnader	-6 796 221	-7 024 896

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-146 064	-155 999
IT-kostnader	-119 130	-70 051
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-21 000
Övriga försäljningskostnader	-183 862	0
Övriga förvaltningskostnader	-61 524	-115 982
Kreditupplysningar	-16 972	-2 387
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 164	0
Representation	-954	0
Kontorsmateriel	-3 848	-12 996
Telefon och porto	-36 288	-12 794
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-107 253	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 419	0
Konsultarvoden	-160 571	-13 619
Bankkostnader	-6 908	-1 801
Advokat och rättegångskostnader	-183 531	-134 278
Övriga externa kostnader	139 057	-47 804
Summa övriga externa kostnader	-936 181	-588 711

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-235 200	-249 150
Sammanträdesarvoden	-43 270	12 451
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 617	-90 000
Övriga kostnadsättningar	-360	0
Övriga personalkostnader	-1 500	0
Sociala kostnader	-63 242	-54 432
Summa personalkostnader	-372 188	-381 131

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 547 506	-2 229 605
Avskrivningar tillkommande utgifter	-35 554	-412 457
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 439	-36 513
Avskrivning Installationer	-184 858	-159 717
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 798 358	-2 838 292

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga ränteintäkter	2 118	5 128
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 118	5 128

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 118 890	-2 881 732
Övriga räntekostnader	-18 318	-3 025
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 137 208	-2 884 757

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	145 517 661	144 274 783
Mark	4 862 000	4 862 000
	150 379 661	149 136 783
Årets anskaffningar		
Byggnad	0	1 242 878
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 379 661	150 379 661

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnad	-38 375 570	-35 733 508
	-38 375 570	-35 733 508

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 583 061	-2 642 062
	-2 583 061	-2 642 062

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-40 958 631	-38 375 570
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	104 559 030	107 142 091
Mark	4 826 000	4 862 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	182 059 000	180 340 000
<i>varav byggnader</i>	<i>141 146 000</i>	<i>126 252 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 913 000</i>	<i>54 088 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg & installationer	2 937 953	1 790 202
	2 937 953	1 790 202
Årets anskaffningar		
Inventarier, verktyg & installationer	0	1 147 751
	0	1 147 751
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 937 953	2 937 953
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg & installationer	-1 440 301	-1 244 071
	-1 440 301	-1 244 071
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg & installationer	-215 298	-196 230
	-215 298	-196 230
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 655 599	-1 440 301
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 282 354	1 497 652
Varav		
Inventarier, verktyg & installationer	1 282 354	1 497 652

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
	153 863	0
Vid årets slut	153 863	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	44 698	0
Kundfordringar	55 034	162 262
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	99 732	162 262

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 758	240 836
Momsfordringar	0	8 003
Fordringar hos leverantörer	96 850	0
Summa övriga fordringar	150 608	248 839

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 254	37 462
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 400	22 743
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	331	6 657
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 202	245 167
Förutbetalda leasingavgifter	46 334	46 829
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 520	358 858

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	58 150	52 347
Företagskonto	18 959	8 535
Transaktionskonto	2 507 453	1 599 788
Valutakonto	0	1 377 611
Summa kassa och bank	2 584 561	3 038 281

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	97 335 393	97 985 393
Nästa års amortering och lån som villkorsändras kommande räkenskapsperiod.	-44 410 327	-22 132 585
Långfristig skuld vid årets slut	52 925 066	75 852 808

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,63%	2026-04-24	14 984 500,00	0,00	150 000,00	14 834 500,00
SWEDBANK	2,66%	2028-04-25	21 482 585,00	0,00	0,00	21 482 585,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2026-03-01	10 480 827,00	0,00	0,00	10 480 827,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-03-30	19 595 000,00	0,00	500 000,00	19 095 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2027-09-01	31 442 481,00	0,00	0,00	31 442 481,00
Summa			97 985 393,00	0,00	650 000,00	97 335 393,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	386 012	0
Tvistiga leverantörsskulder	0	1 547
Ej reskontraförda leverantörsskulder	357 355	641 034
Summa leverantörsskulder	743 367	642 581

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	10 206	27 037
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	274 502	0
Debiterad preliminärskatt	-256 795	0
Summa skatteskulder	27 913	27 037

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	409 561	0
Medlemmarnas reparationsfonder	0	1 667
Övriga skulder	151 667	201 429
Mottagna depositioner	10 150	10 150
Skuld för moms	60 035	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	57 620
Summa övriga skulder	631 413	270 866

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 600	0
Upplupna räntekostnader	215 156	134 534
Upplupna driftskostnader	13 313	0
Upplupna elkostnader	191 606	14 670
Upplupna revisionsarvoden	53 000	52 250
Upplupna styrelsearvoden	138 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 016	154 264
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	978 759	1 548 419
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 649 750	1 904 136

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	101 780 000	101 780 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-22.

Årsredovisningen undertecknas, se digital signatur.

Per Mattsson,

Elisabeth Björk Orved,

Sarkis Havatian,

Per Asplund

Per Löndahl,

Matti Rendahl,

Sara Payande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026- *Framgår av elektronisk signatur*

Marcus Wikberg, Torrbo Redovisning AB
Extern Revisor

Chak Resh
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord



Verksamhetsåret 2025

Under året har upprättande av ny energideklaration genomförts och i juli månad utifrån den nya Enerideklarationen placerar det Bostadsrättsföreningen i energiklass B.

Föreningen arvoderar två miljörumsansvariga, Olle och Ann-Sofie Edenfeldt som sköter om miljörummet för oss och grannföreningen Vävstolen. De har under året varit arvoderade för att övervaka och hantera felaktigt slängda förpackningar i återvinningsrummet som vi delar med grannföreningen Vävstolen.

Bostadsrättsföreningen har gruppanslutning till Telia AB som betalas av föreningen. Det företag som hade hand om laddstolparna, Eways, gick under året i konkurs. Ny leverantör blev Sverigeparkering.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda sammanträden, inklusive årsstämman och konstituerande möte. Utöver detta har det förekommit en extra föreningsstämma. Styrelsen får fyra prisbasbelopp att fördela mellan ledamöterna. För att få arvode utbetalt krävs deltagande vid minst hälften av årets styrelsemöten. Därtill utbetalas mötesarvode om 300 kr/möte.

Medlemmarna får fortlöpande information via mejl. Kallelser anslås också i varje port samt läggs i brevlådor till fristående lägenheter. Porttavlor i varje port kommer också att uppdateras mer frekvent framöver. Informationsmöten har hållits om bokslut och budget. Informationsmöte med nya medlemmar har hållits vid ett tillfälle under året. Styrelsen har haft **ett** portmöte och ett medlemsmöte med budgetinformation under året.

Balkongerna bedöms vara i gott skick med få skador och utan större renoveringsbehov. På loftgångarna kommer vi att se över spjälkskador på balkarna/konsolerna. Företaget Brandsäkra har genomfört brandskyddsrondering i området. Vi har få anmärkningar, men höjer säkerheten i trapphusen genom att ta bort entrémattorna och följer upp med boende om att de inte får ha något stående i trapphuset. En garagelänga med vattenläcka genom taket som har åtgärdats. Marksyn har genomförts under hösten. Tillsyn av ett av våra skyddsrum, Spinn-Inn, har utförts med vissa anmärkningar i protokollet från MSB. Under 2026 påbörjar vi visst arbete med inredningen, exempelvis rivning av det sänkta taket, för att höja säkerhetsnivån. Hissarna har besiktats med få anmärkningar.

Under räkenskapsåret har det anlagts nya stora kolgrillar ute på gårdarna. Under hösten såg arborister över samtliga träd. De gjorde några så kallade kronlyft och tog bort skadade och bruna grenar. Lekparken vid Slöjdvägen 26 och Ekedalsvägen 15 A-D har besiktigats. Vi fick få anmärkningar, men vi väljer att byta ut gungställningen under 2026. Inför året 2026 planeras underhåll så som gungställningen som nämns ovan samt åtgärder av de anmärkningar vi har fått i den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). De måste åtgärdas senast den 30 juni.

Portvärdar

Per Asplund	Slöjdvägen 10
Elisabeth Bränneland	Ekedalsvägen 7A-D (till 13 augusti)
Björn Pedersen	Ekedalsvägen 7A-D (från 13 augusti)
Susanne Sandh	Ekedalsvägen 13A-D
Erika Araya	Ekedalsvägen 13A-D
Kjell Ahlstedt	Ekedalsvägen 15A-B
Anna Jäder	Ekedalsvägen 15C-D (till 13 augusti)
Violette Khoury	Ekedalsvägen 15C-D (från 13 augusti)
Anette Loholm	Slöjdvägen 26
Mia Gärdin	Slöjdvägen 26

Brf Spinnrocken i Järfälla

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf Spinnrocken i
Järfälla i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578854189

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Spinnrocken 313740
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2026-05-22 15:38:49 CEST (+0200) av Emelie Karlsson (EK)
Färdigställt 2026-05-24 22:16:28 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Per Mattsson (PM)
per.mattsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER MATTSSON"
Signerade 2026-05-23 06:57:14 CEST (+0200)

Elisabeth Björk Orvehed (EBO)
elisabethbjorck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Monika Elisabeth Viktoria Björk Orvehed"
Signerade 2026-05-23 11:00:54 CEST (+0200)

Matti Rendahl (MR)
mattirendahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTI RENDAHL"
Signerade 2026-05-23 02:29:47 CEST (+0200)

Per Löndahl (PL)
per.londahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Per Johan Löndahl"
Signerade 2026-05-24 16:39:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578854189

Per Åke Sune Asplund (PÅSA)
pasplund2004@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ASPLUND"
Signerade 2026-05-22 17:30:43 CEST (+0200)

Sara Payande (SP)
sara_payande@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA PAYANDE"
Signerade 2026-05-24 17:41:37 CEST (+0200)

Sarkis Havatian (SH)
sakohavatian@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARKIS HAVATIAN"
Signerade 2026-05-24 17:41:46 CEST (+0200)

Chak Resh (CR)
realresh@protonmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHAK RESH"
Signerade 2026-05-24 20:15:22 CEST (+0200)

Marcus Wikberg (MW)
marcus@torrboredovisning.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS WIKBERG"
Signerade 2026-05-24 22:16:28 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578854189

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för räkenskapsåret 2025 för Brf Spinnrocken i Järfälla
Org.nr. 716419-3232

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnrocken i Järfälla för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningens styrelse enligt god revisionssed i Sverige.

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 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 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.

Revisorsansvar

Målet 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 revisors uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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.

Revisionen ska utföras enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Målet 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.

Uttalanden

Utöver revisionen av årsredovisningen har revision även utförts av styrelsens förvaltning för Brf Spinnrocken i Järfälla för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisionsansvaret enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningens styrelse enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att löpande 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

Målet beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed uttalandet 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.

Målet beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed uttalandet 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 revision enligt god revisionssed har använts professionellt omdöme och 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 revisorsbedömningar med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att granskningen fokuserat 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 uttalandet 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.

Järfälla enligt dag för den digitala signeringen

Marcus Wikberg, extern revisor

Chak Resh, förtröendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557578867555

Document

Revisionsberättelse brf Spinnrocken 2025

Main document

1 page

Initiated on 2026-05-22 15:40:38 CEST (+0200) by Emelie Karlsson (EK)

Finalised on 2026-05-25 10:38:40 CEST (+0200)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Chak Resh (CR)

realresh@protonmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHAK RESH"

Signed 2026-05-25 10:36:12 CEST (+0200)

Marcus Wikberg (MW)

marcus@torrboredovisning.se



The name returned by Swedish BankID was "MARCUS WIKBERG"

Signed 2026-05-25 10:38:40 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

