

# Årsredovisning

för

## Brf Spinnsidan 3

Org.nr. 769607-3357

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter av årsredovisning	16

Styrelsen för Brf Spinnsidan 3 upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen Föreningen registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-07-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastighetsförvärv

Fastigheten Spinnsidan 3 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i december 2007 och köpeskillingen betalades den 21 januari 2008.

Tomträttsavgäld gäller från 2020-01-01 till 2029-12-31.

Förvaltningsobjekt Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Spinnsidan 3 i Stockholms kommun och län. Fastigheten Spinnsidan 3 har blivit K-märkt under 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnationsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1969, innehållande 97 st lägenheter (BOA 7 996 kvm), 1 st lokal (55 kvm), vilken används som föreningslokal, samt 32 mindre förråd som hyrs ut till medlemmar och 1 förråd som används av föreningen. Av föreningens 97 st bostadslägenheter upplåts 7 st (8 st föreg år) med hyresrätt.

Dessutom finns 101 st parkeringsplatser (39 st har eluttag för motorvärmare och 13 laddplatser) Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende och externa hyresgäster.

### Förvaltning

Fastighetsförvaltning, förvaltning av tekniska installationer och fastighetens trädgårdsskötsel har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Ekonomisk förvaltning har BokföringNorrort AB ansvarat för.

Vintervårdningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Bostadsrätterna/Söderberg & Partner, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår (Observera att denna ej ersätter hemförsäkring) . Bostadstillägg får varje medlem själv ombesörja.

Stadgeenlig besiktning SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgeenlig statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009. Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2019 av Dekra Industrial AB. I samband med utbytet av samtliga ventilationsaggregat under 2014 och 2015 har även OVK den obligatoriska ventilationskontrollen genomförts.

Underhållsplan finns från år 2020 och uppdateras vid behov.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Bahnhof. Fastigheten är ansluten med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

Styrelse Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jessica Lundberg; Ledamot, ordförande

Eduarda Maria Do Carmo Vaz Cardoso; Ledamot

Toni Stankovski; Ledamot

Niklas Petersson; Ledamot

Cvetanka Stankovski; Suppleant

Auktoriserad revisor Thérèse EK, Flinnhammars Revisionsbyrå AB

Firmateckning Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Sammanträden Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2025. Styrelsen har under året hållit 15 st (14 st) protokollförda sammanträden.

Arvoden Det beslutade arvodet till styrelseledamöter för 2025 om 4 prisbasbelopp har utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret haft 1 person arvoderade i en städpatrull för Miljöstugan.

### Utförda historiska investeringar och underhåll

År 2008 Inköp av spis, kylskåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av sandsilo, inköp av dator och kassa-/värdeskåp.

År 2009 Inköp av tvättmaskin och kylskåp till hyresgäster, inköp av gräsklippare.

År 2010 Inköp av spis, kyl-/frysåp, tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av brandisolerat skåp.

År 2011 inköp av kylskåp och tvättmaskin till hyresgäster, omläggning och renovering av tätskikt av byggnadernas tak, genomfört stambyte av samtliga lägenheter mm, installation och byte till säkerhetsdörrar av samtliga lägenheter ytterdörrar.

År 2012 Inköp av kylskåp, kyl-/frysåp och tvättmaskin till hyresgäster, installation av radonsug, inköp av cykelställ.

År 2013 Inköp av spis till hyresgäst, ombyggnad av portentrèer och trapphus.

År 2014 Inköp av tvättmaskiner till hyresgäster, ombyggnad av portentrèer och trapphus, ombyggnad av utfört stambyte av lägenheter, installation av nya ventilationsaggregat.

År 2015 Inköp av spis, kyl-/frysåp och tvättmaskin till hyresgäster, ombyggnad av utfört stambyte av lägenheter, installation av nya ventilationsaggregat, inköp av bänkbord och dator, ombyggnad av samtliga hissar.

År 2016 Inköp av spis, kylskåp och kyl-/frysåp till hyresgäster, inköp av utomhusgrillar, anläggning av Moloker för hushållsopor.

År 2017 Byte av fönster i samtliga hus. Förberedelse för lekplats samt upprustning av utemiljö.

Indragning av fiber i samtliga lägenheter samt styrelselokal. Underhåll i några av hyresrätterna.

År 2018 En lekplats byggdes och utemiljön rustades upp. En lagning av samtliga socklar på husen genomfördes. Underhåll av hyresrätter.

År 2019 En undercentral installerades. Underhåll av hyresrätter. Renovering av armaturer och belysning på loftgångar samt nedrebottnen. Vi har bytt ut anslagstavlor i samtliga portar. Vi har spolat stammar

År 2020 Ny hemsida, [www.spinnisidan3.se](http://www.spinnisidan3.se). Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Nya välkomstpärmar delades ut till alla boende. Sedvanligt underhåll av hyresrätter. En avgifts-/hyresfri månad för lägenheter genomfördes p.g.a pandemin.

År 2021 Vattenskada i lägenhet, åtgärdat. 13 laddplatser på stora parkeringen blev klart i december. Nya Moloker för matavfall. Lekplats rustades upp. Nya plank och nummerskyltar till parkeringar samt att parkeringsrutor bli tommålade. Fartgupp på gårdarna. Renovering av en hyresrätt. En extra amortering på 4 000 000 kr gjordes.

År 2022 Sedvanligt underhåll och OVK

År 2023 Ytterdörrar injusterades. Termostater på element byttes ut. Portbrickor införskaffades

År 2024 Har vi lagt vägen Eldsbergagränd som leder upp till vår stora parkering som knappt var brukbar. Vi har spolat huvudstammen till Eld 10 och Eld 30. Införskaffat ny tvättmaskin och torktumlare till en hyresgäst. Bytt lamparmatur i badrumsskåp för hyresgäst samt spacklat och målat om i hall och vardagsrum där takfärg släppt för samma hyresgäst.

År 2025

Ny kyl/frys till hyresgäst

Uppdatering av nödtelefon i alla 4 hissar efter att 2G och 3G nätverket lagts ned.

OVK besiktning alla lägenheter

Reparation av matavfallsmoluk samt rengöring av alla moluker.

Val och onboarding av ny revisor.

Ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt som såldes.

Uppdatering av betalningssystem för laddplatser.

Flytt av samtliga lån från Swedbank till ny Nordea

Markåtgärder med anledning av råttproblem

Enklare reparation/åtgärd av väg Eldsbergagränd som leder upp till stora parkeringen.

Planer för 2026

Mer hållbar lösning för väg Eldsbergagränd.

Sedvanligt underhåll

## Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen uppgår till 121 st (119 st)

Överlåtelser av bostadsrätter

Under året har 3 st (8 st) lägenhetsöverlåtelser skett och en ombildning som har sålts.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har en egen möteslokal som är 55 kvm stor på Eldsbergagränd.

Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information och erbjudanden, [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se).

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 10% under år 2025

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 5% från 1 jan 2025 och 2,5% från 1 jan 2026.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 374 961	7 499 174	6 629 985	6 177 473	5 985 187
Resultat efter finansiella poster	-17 139	-734 172	-1 426 494	-604 799	-922 792
Soliditet (%)	39	39	40	41	39
Årsavgift per kvm, bostadsrätter	879	788	696	0	0
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten i %	78	77	80	0	0
Skuldsättning per kvm	7 229	7 391	7 441	7 491	7 666
Skuldsättning per kvm för bostadsrätter	7 802	8 055	8 110	0	0
Räntekostnad lån per kvm	177	151	144	75	85
Genomsnittsränta i %	2	2	2	1	2
Räntekänslighet om räntan stiger med 1%	9	10	12	0	0
Sparande	269	180	62	160	0
Energikostnad per kvm	258	246	251	207	190
Elkostnad per kvm	39	38	67	42	22
Värmekostnad per kvm	162	158	141	130	136
Vattenkostnad per kvm	57	50	43	35	32
Kommunal fastighetsavgift per kvm	70	71	68	65	62

### Kommentar till flerårsöversikt

Total yta 7996 kvm

Total yta bostadsrätter 7 408 kvm

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande definieras som (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el+vatten+värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 122 590	16 878 727	2 464 988	-16 305 407	-734 172	40 426 726
Ombildning av hyresrätt	384 471	1 404 596	0	0	0	1 789 067
Balanseras i ny räkning	0	0	0	-734 172	734 172	0
Avsättning till yttre fond	0	0	500 000	-500 000	0	0
K3 regler - korr	0	0	0	-3 530 292	0	-3 530 292
Korr markanläggningskonto	0	0	0	-1 000	0	-1 000
Årets resultat	0	0	0	0	-17 139	-17 139
Belopp vid årets utgång	38 507 061	18 283 323	2 964 988	-21 068 871	-17 139	38 667 361

## Resultatdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 068 871
Årets resultat	-17 139
<b>Summa</b>	<b>-21 086 011</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttrefond	500 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-21 586 011</b>
<b>Summa</b>	<b>-21 086 011</b>

# Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	8 374 961	7 499 174
Övriga rörelseintäkter		21 596	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 396 557</b>	<b>7 499 174</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 226 274	-4 275 091
Övriga externa kostnader		-272 299	-230 154
Personalkostnader	4	-355 426	-384 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 171 025	-2 171 023
Övriga rörelsekostnader		0	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-7 025 024</b>	<b>-7 060 594</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 371 533</b>	<b>438 579</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 818	35 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 413 490	-1 208 354
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 388 672</b>	<b>-1 172 752</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 139</b>	<b>-734 172</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17 139</b>	<b>-734 172</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 139</b>	<b>-734 172</b>

# Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	92 518 433	98 218 750
Inventarier, och verktyg	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 518 433</b>	<b>98 218 750</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	8	17 793	25 701
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 793</b>	<b>25 701</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 536 226</b>	<b>98 244 451</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Pågående arbete, utbildning		0	22 713
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>0</b>	<b>22 713</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 470 962	1 399 293
Aktuell skattefordran		2 392	
Övriga fordringar		337 598	368 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	317 614	284 589
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 128 566</b>	<b>2 051 950</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 903 268	2 083 994
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 903 268</b>	<b>2 083 994</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 031 834</b>	<b>4 158 656</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 568 060</b>	<b>102 403 107</b>

# Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 507 061	38 122 590
Upplåtelseavgifter		18 283 323	16 878 727
Uppskrivningsfond		0	0
Fond för yttre underhåll		2 964 988	2 464 988
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 755 372</b>	<b>57 466 305</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 068 871	-16 305 407
Årets resultat		-17 139	-734 172
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 086 011</b>	<b>-17 039 579</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 669 361</b>	<b>40 426 726</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 250 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 250 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 550 000	59 100 000
Förskott från kunder			120
Leverantörsskulder		37 163	23 293
Aktuella skatteskulder		0	22 023
Övriga skulder		48 241	35 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 013 295	2 795 317
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 648 699</b>	<b>61 976 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 568 060</b>	<b>102 403 107</b>

# Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Ingångsvärde löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 371 533	438 579
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Erhållen ränta		24 818	35 602
Avskrivningar		2 171 025	2 171 023
Erlagd ränta		-1 413 490	-1 208 354
Betald inkomstskatt		-24 415	-3 464
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 129 471</b>	<b>1 433 386</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring pågående arbeten		22 713	
<b>Förändring rörelsefordringar</b>			
Förändring kundfordringar		-71 669	-226 409
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-2 555	
<b>Ökning/minskning av rörelsefordringar</b>		<b>-74 224</b>	<b>-226 409</b>
<b>Förändring rörelseskulder</b>			
Förändring leverantörsskulder		13 870	
Förändring övriga kortfristiga skulder		238 377	-139 350
<b>Ökning/minskning av rörelseskulder</b>		<b>252 247</b>	<b>-139 350</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 330 207</b>	<b>1 067 627</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Försäljning av lägenhet		1 789 067	
Amortering av skuld		-1 300 000	-400 000
Övrigt			355 052
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>489 067</b>	<b>-44 948</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 819 274</b>	<b>1 022 679</b>
Likvida medel vid årets början		2 083 994	1 061 315
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 903 268</b>	<b>2 083 994</b>

# Noter

## Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Allmänna upplysningar

##### Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till högst 0,3% för flerbostadshus av gällande taxeringsvärde, på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga.

##### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till förenings fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre reparationsfond och redovisa som som bundet eget kapital.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte, säkerhetsdörrar, markanläggningar, hissar, portpassersystem och undercentral.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

### Avskrivning

#### Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Stomme	1%	100 År
Ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte	2%	50 År
Tak och fasad	2,5%	40 År
Säkerhetsdörrar	2,5%	40 År
Hissar	5%	20 År
Markanläggningar	10%	10 År
<b>Inventarier och verktyg</b>		
Typ av tillgång	5-10%	10-20 År

## Not 2 – Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

<b>Verksamhet</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	6 538 294	5 806 870
Hysesintäkter bostäder	739 403	785 212
Hyreintäkter förråd	166 637	173 681
Hysesintäkter p-platser	627 489	501 796
Övriga intäkter	303 137	231 615

## Not 3 – Driftkostnader

<b>Driftkostnader</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fasighetsskötsel	354 642	530 904
Underhåll hyresrätt	18 440	38 850
Städning	77 792	75 296
Fastighetsel	313 466	306 188
Uppvärmning	1 297 511	1 259 612
Vatten och avlopp	454 627	400 182
Sophämtning och grovsopor(Miljöstugan)	192 717	213 807
Fastighetsförsäkring	193 564	182 164
Tomträttsavgälld	566 100	566 100
Kabel-TV och bredband	302 442	304 179
Hiss	77 694	63 949
Fastighetsskatt	167 228	174 750
Besiktningkostnader	31 366	29 979
Trädgård och snöröjning	57 904	100 807
Ventilation - ingick i övr 2024	117 656	32 500
Avflyttningsbesiktning - ingick i övr 2024	0	4 750
Konsulttjänster - ny post	3 125	
Ekonomisk förvaltning - ny post	151 764	141 214
Revisor - ny post	41 250	20 000
Övriga kostnader - ny post	79 285	68 940

## Not 4 – Personal

Löner och andra ersättningar

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Arvoden	240 000	248 400
Löner	22 900	41 600
Arbetsgivaravgifter	92 526	94 327
<b>Summa</b>	<b>355 426</b>	<b>384 327</b>

Arvoden är bestämt till 4 x prisbasbelopp. I belopp finns en avstämningssumma för att det ska bli rätt på konto 2910.

**Not 5 – Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader fastighetslån	1 413 395	1 208 354
Räntekostnader, övrigt	95	0
<b>Summa</b>	<b>1 413 490</b>	<b>1 208 354</b>

**Not 6 – Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 850 823	120 850 823
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	1 000	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>120 851 823</b>	<b>120 850 823</b>
Ingående avskrivningar	-22 632 073	-20 461 050
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Rättelse av fel	-3 530 292	
Årets avskrivningar	-2 171 025	-2 171 023
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-28 333 390</b>	<b>-22 632 073</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>92 518 433</b>	<b>98 218 750</b>

**Kommentar till specifikation av byggnader och mark**

Taxeringsvärde  
Byggnader 80 000 000 kr  
Mark 49 000 000 kr  
Summa 129 000 000 kr

**Not 7 – Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	383 420	383 420
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>383 420</b>	<b>383 420</b>
Ingående avskrivningar	-383 420	-383 420
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-383 420</b>	<b>-383 420</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 – Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 701	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar		31 632
Årets avbetalningar	-7 908	-5 931
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>17 793</b>	<b>25 701</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>17 793</b>	<b>25 701</b>

**Kommentar till specifikation av andra långfristiga fordringar**

Lån, p.g.a. feldebitering av avgift till en avflyttade

**Not 9 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda tomrättsavgälder	141 525	141 525
Förutbetalda kabel-TV	13 753	0
Förutbetalda bredband	69 390	69 390
Övrigt	92 946	73 674
<b>Summa</b>	<b>317 614</b>	<b>284 589</b>

**Not 10 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster**

Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	2025-12-31	2024-12-31
fastighetslån nr 2759744309, 0,95%			25 000 000
fastighetslån nr 2759745249, 0,95%			4 000 000
fastighetslån nr 2852077755, 3,277%			20 000 000
fastighetslån nr 2854391014, 0,95%			3 500 000
fastighetslån nr 2854641673, 0,95%			3 000 000
fastighetslån nr 2855410185, 0,95%			3 500 000
fastighetslån nr 2855867723, 0,95%			100 000
Fastighetslån 3975 85 25972, 2,82%	F-dag 2027-02-17	14 625 000	
Fastighetslån 3975 85 25980, 2,82%	F-dag 2027-02-17	14 625 000	
Fastighetslån 3975 85 26006, 2,57%	F-dag 2026-04-28	14 775 000	
Fastighetslån 3975 85 26014, 2,308%	F-dag 2026-04-28	13 775 000	
Summa lån	Typ av balanspost	57 800 000	59 100 000
Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	1 300 000	400 000

**Kommentar till specifikation av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster**

Alla lån är hos Nordea.

Ambitionen är att göra en större amortering under 2026.

**Not 11 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<b>Typ av interimspost</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntor, fastighetslån	125 963	111 661
Upplupna fjärrvärmekostnader	171 967	158 862
Upplupna kostnader fastighetsel	16 611	32 172
Upplupna kostnader vatten	90 401	71 422
Upplupna kostnader fastighetskötsel	54 749	21 749
Förutbetalda avgifter/hyror	2 164 190	2 017 943
Arvoden inkl.social avgifter	307 200	289 200
Beräknat arvode för revision	35 000	18 750
Övriga upplupna kostnader	47 215	73 557
<b>Summa</b>	<b>3 013 296</b>	<b>2 795 316</b>

**Not 12 – Ställda säkerheter**

<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Uttaga panter</b>	<b>69 000 000</b>	<b>69 000 000</b>

# Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 2026-02-24.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stockholm

**Jessica Lundberg**  
Styrelseordförande

**Eduarda Do Carmo Vaz Cardoso**  
Styrelseledamot

**Niklas Petersson**  
Styrelseledamot

**Toni Stankovski**  
Styrelseledamot

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

**Thérese Ek**  
Auktoriserad revisor

# Verifikat



## Signerande parter

### Jessica Lundberg

Undertecknare

[jessan83@hotmail.com](mailto:jessan83@hotmail.com)

Undertecknad med BankID av Jessica Victoria  
Lundberg - 19830122\*\*\*\*

Signerade 2026-02-25 20:07:35 CET

IP 176.10.144.90

Chrome, Windows

### Eduarda Do Carmo Vaz Cardoso

Undertecknare

[eduarda.cardoso@coleurope.eu](mailto:eduarda.cardoso@coleurope.eu)

Undertecknad med BankID av Maria Eduarda  
Do Carmo Vaz Cardoso - 19841220\*\*\*\*

Signerade 2026-02-26 17:30:29 CET

IP 46.59.24.202

Chrome, Android, K

### Niklas Petersson

Undertecknare

[71niklaspetersson@gmail.com](mailto:71niklaspetersson@gmail.com)

Undertecknad med BankID av Ove Niklas  
Petersson - 19710521\*\*\*\*

Signerade 2026-02-26 17:59:04 CET

IP 155.4.221.99

Mobile Safari, iOS, iPhone

### Toni Stankovski

Undertecknare

[toni\\_mk77@yahoo.com](mailto:toni_mk77@yahoo.com)

Undertecknad med BankID av TONI  
STANKOVSKI - 19850918\*\*\*\*

Signerade 2026-02-26 18:17:34 CET

IP 176.10.144.193

Chrome, iOS, iPhone

### Thérese Ek

Undertecknare

[therese.ek@finnhammars.se](mailto:therese.ek@finnhammars.se)

Undertecknad med BankID av THÉRESE  
CARINA EK - 19881117\*\*\*\*

Signerade 2026-02-27 14:33:55 CET

IP 83.251.93.117

Chrome, Windows

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

## Händelser

- 2026-02-24 CET**  
07:26:02 CET Dokument skickades till Jessica Lundberg, .
- 2026-02-24 CET**  
07:30:38 CET Jessica Lundberg har visat dokumentet 3 gånger.
- 2026-02-25 CET**  
20:07:35 CET Dokumentet undertecknades av Jessica Lundberg.
- 2026-02-25 CET**  
20:07:35 CET Dokument skickades till Eduarda Do Carmo Vaz Cardoso, .
- 2026-02-26 CET**  
17:20:07 CET Eduarda Do Carmo Vaz Cardoso har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET**  
17:30:29 CET Dokumentet undertecknades av Eduarda Do Carmo Vaz Cardoso.
- 2026-02-26 CET**  
17:30:29 CET Dokument skickades till Niklas Petersson, .
- 2026-02-26 CET**  
17:58:39 CET Niklas Petersson har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-02-26 CET**  
17:59:04 CET Dokumentet undertecknades av Niklas Petersson.
- 2026-02-26 CET**  
17:59:04 CET Dokument skickades till Toni Stankovski, .
- 2026-02-26 CET**  
18:03:37 CET Toni Stankovski har visat dokumentet 2 gånger.
- 2026-02-26 CET**  
18:17:34 CET Dokumentet undertecknades av Toni Stankovski.
- 2026-02-26 CET**  
18:17:34 CET Dokument skickades till Thérèse Ek, .

2026-02-26 CET  
18:19:22 CET

Thérese Ek har visat dokumentet 2 gånger.

2026-02-27 CET  
14:03:46 CET

Toni Stankovski har visat dokumentet 1 gång.

2026-02-27 CET  
14:33:55 CET

Dokumentet undertecknades av Thérese Ek.

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Spinnsidan 3

Org.nr 769607-3357

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spinnsidan 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Upplands Väsby 2026-

---

Thérese Ek  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## THÉRESE CARINA EK

### Undertecknare

Serienummer: f7f6337581dacd[...]e628e5ea08476

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-02-27 13:33:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.