



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spindeln 3 i Hammarbyhöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hoppspindeln 3	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsbolag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 620 kvm. Byggnadernas totalyta är 620 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Linda Marie Gullberg	Ordförande
Matilda Nordling	Styrelseledamot
Moa Hamner	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Erik Åhsberg	Auktoriserad revisor
Torbjörn Båth	Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

- 2022**
- Sopsortering och matavfallshantering - v 23
  - Byte el källare - utfört
  - OVK-besiktning - 28/10
  - Byte av elmätare - 09/05
  - Byte av torktumlare samt installation av ytterligare en tvättmaskin - Januari
  - Installation av laddstolpe - Maj
- 2021**
- Fönsterrenovering - Påbörjas April
  - Ev byte av värmesystem - beslut ej taget
  - Uppgradering av tvättstugan - utfört
  - Renoverat parkeringsplats - utfört
  - Sålt yta på källarplan - utfört

## Planerade underhåll

- 2025**
- Stamspoilning
  - Entredörr
  - Plåtdörrar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgifter med 15%.

Höjning av avgift för parkeringsplatser 10%.

Sänkning av ränta från Danske Bank, samt t o m kvartal 3, 2025, tillfällig sänkning av amortering från Danske Bank till 15 000 kr/kvartal, därefter åter 45 000 kr/kvartal.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	762 320	757 098	673 603	642 512
Resultat efter fin. poster	-542 772	-491 110	-561 006	-1 866 777
Soliditet (%)	71	72	72	72
Yttre fond	823 007	1 277 007	880 357	1 894 715
Taxeringsvärde	18 200 000	18 200 000	18 200 000	13 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 098	1 098	1 014	998
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	89,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 012	16 254	16 816	17 037
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	16 275	16 520	16 816	17 037
Sparande per kvm totalyta, kr	-252	-172	-192	-20
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	37	42	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	355	287	293	221
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	73	51	41	52
Energikostnad per kvm totalyta, kr	466	376	376	301
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,25	4,44	-	-
Räntekänslighet (%)	14,59	14,81	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -156 360 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Ökade räntekostnader samt ökade värmekostnader. Men vi kommer höja avgift samt att vi inte har några planer om underhåll nästkommande år (2025)

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	21 849 000	-	-	21 849 000
Upplåtelseavgifter	7 843 230	-	-	7 843 230
Fond, yttre underhåll	1 277 007	-	-454 000	823 007
Balanserat resultat	-4 460 568	-491 110	454 000	-4 497 678
Årets resultat	-491 110	491 110	-542 772	-542 772
<b>Eget kapital</b>	<b>26 017 559</b>	<b>0</b>	<b>-542 772</b>	<b>25 474 787</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 951 678
Årets resultat	-542 772
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-454 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 948 450</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 948 450</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	762 320	757 098
Övriga rörelseintäkter	3	750	2 819
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>763 070</b>	<b>759 917</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-397 290	-342 922
Övriga externa kostnader	8	-87 617	-64 865
Personalkostnader	9	-19 713	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-386 412	-386 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-891 032</b>	<b>-813 912</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-127 962</b>	<b>-53 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 901	13 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-424 712	-450 935
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-414 810</b>	<b>-437 114</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-542 772</b>	<b>-491 110</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-542 772</b>	<b>-491 110</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	35 176 884	35 563 296
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 176 884</b>	<b>35 563 296</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 176 884</b>	<b>35 563 296</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	12	27 267	26 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 759	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 026</b>	<b>26 211</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		475 295	745 133
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>475 295</b>	<b>745 133</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>520 321</b>	<b>771 344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 697 205</b>	<b>36 334 640</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 692 230	29 692 230
Fond för yttre underhåll		823 007	1 277 007
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 515 237</b>	<b>30 969 237</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 497 678	-4 460 568
Årets resultat		-542 772	-491 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 040 450</b>	<b>-4 951 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 474 787</b>	<b>26 017 559</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 927 500	10 077 500
Leverantörsskulder		41 277	41 108
Skatteskulder		45 066	43 512
Övriga kortfristiga skulder		60 425	48 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	148 150	106 084
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 222 418</b>	<b>10 317 081</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 697 205</b>	<b>36 334 640</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-127 962</b>	<b>-53 996</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	386 412	386 412
	<b>258 450</b>	<b>332 416</b>
Erhållen ränta	9 901	13 820
Erlagd ränta	-428 131	-448 733
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-159 779</b>	<b>-102 496</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 815	-2 287
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 756	11 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-119 838</b>	<b>-93 256</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	4 099
Amortering av lån	-150 000	-184 099
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-150 000</b>	<b>-180 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-269 838</b>	<b>-273 256</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>745 133</b>	<b>1 018 389</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>475 295</b>	<b>745 133</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spindeln 3 i Hammarbyhöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	680 628	680 634
Hysesintäkter p-plats	15 000	21 000
Hysesintäkter p-plats, moms	44 320	27 000
Pantsättningsavgift	1 146	0
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	18 164	28 462
Öres- och kronutjämning	0	2
<b>Summa</b>	<b>762 320</b>	<b>757 098</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	2 819
Övriga intäkter	750	0
<b>Summa</b>	<b>750</b>	<b>2 819</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Gårdkostnader	373	3 281
Gemensamma utrymmen	104	0
Garage/parkering	420	0
Snöröjning/sandning	0	4 750
Serviceavtal	6 325	0
Förbrukningsmaterial	26	0
<b>Summa</b>	<b>7 248</b>	<b>8 031</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	1 585	0
Dörrar och lås/porttele	0	16 192
Elinstallationer	3 477	1 250
Vattenskada	21 630	0
<b>Summa</b>	<b>26 692</b>	<b>17 442</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	22 431	22 710
Uppvärmning	216 789	175 291
Vatten	44 815	31 095
Sophämtning/renhållning	14 995	7 429
<b>Summa</b>	<b>299 030</b>	<b>236 525</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	17 178
Tomträttsavgäld	41 500	41 500
Fastighetsskatt	22 820	22 246
<b>Summa</b>	<b>64 320</b>	<b>80 924</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	24 125	21 563
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	39 047	37 468
Överlåtelsekostnad	3 963	0
Pantsättningskostnad	1 720	0
Administration	953	5 361
Konsultkostnader	17 321	0
<b>Summa</b>	<b>87 617</b>	<b>64 865</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	4 713	4 713
<b>Summa</b>	<b>19 713</b>	<b>19 713</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	424 639	450 935
Dröjsmålsränta	72	0
<b>Summa</b>	<b>424 712</b>	<b>450 935</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	38 640 818	38 640 818
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>38 640 818</b>	<b>38 640 818</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 077 522	-2 691 110
Årets avskrivning	-386 412	-386 412
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 463 934</b>	<b>-3 077 522</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 176 884</b>	<b>35 563 296</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
<b>Summa</b>	<b>18 200 000</b>	<b>18 200 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	27 267	26 211
<b>Summa</b>	<b>27 267</b>	<b>26 211</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	17 759	0
<b>Summa</b>	<b>17 759</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Danske Bank	Rörligt	2,79 %	9 927 500	10 077 500
<b>Summa</b>			<b>9 927 500</b>	<b>10 077 500</b>
Varav kortfristig del			<b>9 927 500</b>	<b>10 077 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 727 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	245	0
Uppl kostn el	2 314	0
Uppl kostnad Värme	24 904	0
Uppl kostn räntor	778	4 197
Uppl kostn vatten	6 593	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 214	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	71 676	62 461
<b>Summa</b>	<b>148 150</b>	<b>106 084</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 640 000	10 640 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Linda Marie Gullberg  
Ordförande

---

Matilda Nordling  
Styrelseledamot

---

Moa Hamner  
Styrelseledamot

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

---

Erik Åhsberg  
Auktoriserad revisor

---

Torbjörn Båth  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden  
Org.nr. 769632-8017

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjdens 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar" samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

#### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

##### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden för år 2024 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. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Eric Åhsberg  
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Torbjörn Båth  
Förtroendevald revisor