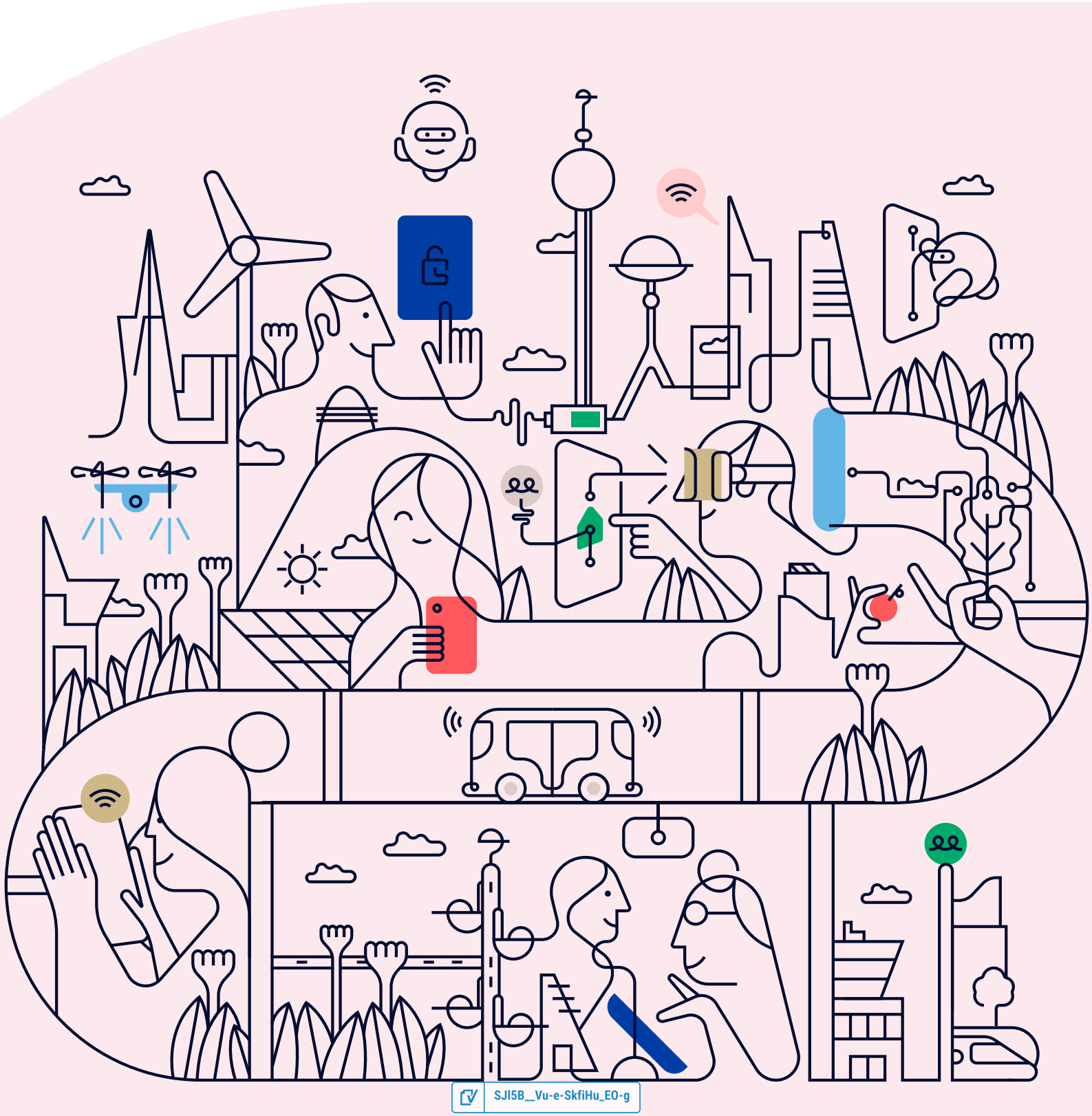
2025
Årsredovisning

Brf Spinnaren Öjersjö



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spinnaren Öjersjö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet, typ parkering, förråd eller liknande.

Föreningen har sitt säte i Partille.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Öjersjö 6:744	2022	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 836 kvm. Byggnadernas totalyta är 1836 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Almqvist	Ordförande
Josefine Willkomm	Styrelseledamot
Per Emil Selmeryd	Styrelseledamot
Richard Sanborn	Styrelseledamot

Valberedning

Anita Andreasson
Emelie Hansson

Firmateckning

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

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

Revisorer

Stefan Thelandersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Teknisk och Ekonomisk förvaltning SBC

Skötselavtal av hissar RC Hiss

Serviceavtal ventilation Vetac (Bytt namn från Omvent)

Serviceavtal värmepumpsanläggning Aderbys Rör

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Öjersjö Samfällighetsförening, med en andel på 26.37%.

Samfälligheten förvaltar gemensam Naturmark.

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret 2025-2026 har styrelsen fokuserat på att få på plats rutiner tillsammans med SBC för att ruljangsen och skötseln av våra fastigheter och ekonomi ska fungera så smidigt och automatiskt som möjligt.

Styrelsen har även jobbat för att göra det lättare att deltaga i styrelsen. Till detta hör ovannämnda fasta rutiner och processer, men det innefattar även en digital plattform för styrelsearbetet. Här kan styrelsen föra diskussioner, organisera digitala styrelsmöten, och lagra dokument. Under våren är målet att även få på plats grundläggande rollbeskrivningar för att det ska vara så enkelt som möjligt för nya styrelsemedlemmar att komma in i arbetet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5% från och med Januari.

Del av föreningens lån bands i ett år till en ränta av 2,68%. Det löper ut den 28/2 2026.

Förändringar i avtal

Föreningen valde att inte förlänga förvaltningsavtalet med LUCO Fastighet. Istället har föreningen från och med januari 2025 ingått avtal med SBC gällande teknisk- och ekonomisk förvaltning.

Övriga uppgifter

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 885 740	1 795 469	1 362 522	122 995
Resultat efter fin. poster	-646 809	-323 483	-342 317	-32 627
Soliditet (%)	77	76,9	76,7	76,7
Yttre fond	511 253	204 000	-	-
Taxeringsvärde	52 200 000	51 000 000	51 000 000	51 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	857	732	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,4	89	90	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 472	13 250	13 750	13 888
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 472	13 611	13 750	13 889
Sparande / kvm totalyta, kr	131	147	136	9
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	89	56	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	86	32	34	4
Energikostnad / kvm totalyta, kr	151	67	134	
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,41	-	-
Räntekänslighet (%)	15,92	15	18	-

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

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

Det negativa resultatet beror på avskrivningar samt höga engångskostnader som slutfakturan för fastighetsreglering.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	84 740 000	-	-	84 740 000
Fond, yttre underhåll	204 000	-	307 253	511 253
Balanserat resultat	-579 069	-323 483	-307 253	-1 209 805
Årets resultat	-323 483	323 483	-646 809	-646 809
Eget kapital	**84 041 448**	**0**	**-646 809**	**83 394 638**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-905 552
Årets resultat	-646 809
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-307 253
Totalt	**-1 856 615**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-1 856 615**

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

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 885 740	1 757 308
Övriga rörelseintäkter	3	125	38 161
Summa rörelseintäkter		**1 885 865**	**1 795 469**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-546 832	-743 650
Övriga externa kostnader	8	-322 182	-177 089
Personalkostnader	9	-66 733	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-886 524	-592 740
Summa rörelsekostnader		**-1 822 271**	**-1 513 478**
RÖRELSERESULTAT		**63 593**	**281 991**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		524	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-710 927	-605 474
Summa finansiella poster		**-710 403**	**-605 474**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-646 809**	**-323 483**
ÅRETS RESULTAT		**-646 809**	**-323 483**

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	108 018 601	108 905 125
Summa materiella anläggningstillgångar		**108 018 601**	**108 905 125**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**108 018 601**	**108 905 125**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	352
Övriga fordringar	12	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 429	56 085
Summa kortfristiga fordringar		**40 431**	**56 437**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	373 793
SBC klientmedel i SHB		361 136	0
Summa kassa och bank		**361 136**	**373 793**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**401 567**	**430 230**
SUMMA TILLGÅNGAR		**108 420 168**	**109 335 355**

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 740 000	84 740 000
Fond för yttre underhåll		511 253	204 000
Summa bundet eget kapital		**85 251 253**	**84 944 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 209 805	-579 069
Årets resultat		-646 809	-323 483
Summa ansamlad förlust		**-1 856 615**	**-902 552**
SUMMA EGET KAPITAL		**83 394 638**	**84 041 448**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	24 990 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**24 990 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	24 735 000	0
Leverantörsskulder		42 361	72 788
Övriga kortfristiga skulder		6 652	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	241 516	231 119
Summa kortfristiga skulder		**25 025 529**	**303 907**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**108 420 168**	**109 335 355**

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**63 593**	**281 991**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	886 524	592 740
	950 117	**874 731**
Erhållen ränta	524	0
Erlagd ränta	-669 229	-605 474
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**281 413**	**269 257**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 006	-6 071
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55 076	-10 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**242 343**	**252 195**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-255 000	-255 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-255 000**	**-255 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-12 657**	**-2 805**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**373 793**	**376 598**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**361 136**	**373 793**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,65 %
Fasader	2,65 %
Balkonger	2,65 %
Fönster	1,72 %
Stamledningar VA	2,08 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,45 %
Ventilation	3,63 %
El	4,45 %
Hissar	3,06 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 694 520	1 613 808
Hyresintäkter p-plats	126 500	141 500
El	0	2 000
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	3 528	0
Överlåtelseavgift	8 820	0
Administrativ avgift	1 274	0
Vidarefakturerade kostnader	50 978	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	**1 885 740**	**1 757 308**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	125	2 461
Försäkringsersättning	0	35 700
Summa	**125**	**38 161**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	258 582
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 819	0
Larm och bevakning	1 804	0
Besiktningar	781	0
Hissbesiktning	4 456	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 516	0
Bevakning	1 930	4 993
Gemensamma utrymmen	1 244	0
Snöröjning/sandning	38 489	38 431
Serviceavtal	10 817	0
Serviceavtal, hissar	2 124	0
Summa	**74 980**	**302 006**

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	708	146 499
Trapphus/port/entr	3 000	0
Dörrar och lås/porttele	1 680	0
VVS	675	0
Värmeanläggning/undercentral	675	0
Ventilation	32 141	0
Hissar	8 114	0
Summa	**46 993**	**146 499**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	119 896	126 071
Vatten	157 458	59 668
Sophämtning/renhållning	49 988	86 218
Summa	**327 342**	**271 957**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 277	22 188
Kabel-TV	21 723	0
Bredband	48 718	0
Samfällighetsavgifter	800	0
Övriga fastighetskostnader	0	1 000
Summa	**97 518**	**23 188**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	0
Tele- och datakommunikation	11 083	89 839
Revisionsarvoden extern revisor	10 000	0
Styrelseomkostnader	2 144	0
Föreningskostnader	1 700	3 356
Förvaltningsarvode enl avtal	185 979	75 256
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	7 350	0
Övriga förvaltningsarvoden	3 600	0
Korttidsinventarier	0	359
Administration	57 997	4 104
Konsultkostnader	29 457	0
Övriga externa kostnader	0	4 175
Summa	**322 182**	**177 089**

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	49 600	0
Arbetsgivaravgifter	17 133	0
Summa	**66 733**	**0**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	710 906	605 474
Ränta checkräkning	-2	0
Dröjsmålsränta	23	0
Summa	**710 927**	**605 474**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 140 000	110 140 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**110 140 000**	**110 140 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 234 875	-642 135
Årets avskrivning	-886 524	-592 740
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 121 399**	**-1 234 875**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**108 018 601**	**108 905 125**
I utgående restvärde ingår mark med	*50 865 000*	*50 865 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	10 000 000
Summa	**52 200 000**	**51 000 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2	0
Summa	**2**	**0**

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 353	0
Förutbet försäkr premier	23 673	0
Förutbet kabel-TV	1 926	0
Förutbet bredband	4 477	0
Upplupna intäkter	3 000	0
Övr förutb kostn uppl int	0	56 085
Summa	**40 429**	**56 085**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-11-25	2,54 %	8 500 000	8 500 000
Swedbank	2026-02-25	2,68 %	16 235 000	16 490 000
Summa			**24 735 000**	**24 990 000**
Varav kortfristig del			24 735 000	16 490 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 460 000 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 183	0
Uppl kostn el	13 167	0
Uppl kostnad arvoden	19 600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 158	0
Uppl ränta bokslut	41 698	0
Förutbet hyror/avgifter	151 710	0
Övriga uppl kostn och förutb int	0	231 119
Summa	**241 516**	**231 119**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 500 000	25 500 000

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 5% från och med februari 2026. Föreningen ska omförhandla lån i februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

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

Göteborg

Jan Almqvist
Ordförande

Josefine Willkomm
Styrelseledamot

Per Emil Selmeryd
Styrelseledamot

Richard Sanborn
Styrelseledamot

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

Stefan Thelandersson
Revisor

SJI5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.02.2026 21:11

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.02.2026 12:47

DOCUMENT ID:
SkfiHu_EO-g

ENVELOPE ID:
SJl5B__Vu-e-SkfiHu_EO-g

DOCUMENT NAME:
Brf Spinnaren Öjersjö, 769639-7376 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
0b969f67612b634619d8e1e2a8cd1314db1254db55ac8dd16f159d709faf00208d067bc8a085267aaa41afcf1f42e436f5c096ae470a57208f6c5613ef430664

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Per Emil Selmeryd**	**Signed**	**19.02.2026 12:53**	**eID**	**Swedish BankID**
eselmeryd@gmail.com	Authenticated	19.02.2026 12:52	Low	IP: 192.71.14.203
2. **RICHARD SANBORN**	**Signed**	**20.02.2026 14:32**	**eID**	**Swedish BankID**
richardsanborn69@gmail.com	Authenticated	19.02.2026 16:22	Low	IP: 104.28.45.50
3. **Jan Martin Almqvist**	**Signed**	**23.02.2026 11:45**	**eID**	**Swedish BankID**
jan@elmtwig.se	Authenticated	23.02.2026 11:43	Low	IP: 213.67.191.171
4. **Josefine Ingrid Linnea Willkomm**	**Signed**	**23.02.2026 13:07**	**eID**	**Swedish BankID**
josefine.willkomm@outlook.com	Authenticated	23.02.2026 13:04	Low	IP: 62.95.55.1
5. **STEPHAN THELANDERSSON**	**Signed**	**23.02.2026 21:11**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.thelandersson@telia.com	Authenticated	23.02.2026 21:04	Low	IP: 195.192.88.201

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Spinnaren Öjersjö 769639-7376

Räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Jag har utfört revision av föreningens verksamhets- och förvaltningsberättelse samt bokföring.

Enligt min uppfattning har verksamhets- och förvaltningsberättelsen upprättats i enlighet med god föreningssed och föreningens stadgar. Bokföringen har utförts på ett noggrant och ansvarsfullt sätt.

Jag tillstyrker att Årsstämman fastställer verksamhets- och förvaltningsberättelserna samt att Årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Helsingborg 2026-

Stefan Thelandersson

H1W9HOuNdZx-rJljru_V_WI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.02.2026 21:13

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.02.2026 12:47

DOCUMENT ID:
rJljru_V_Wl

ENVELOPE ID:
H1W9HOuNdZx-rJljru_V_Wl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Spinnaren Öjersjö 769639.pdf
1 page

SHA-512:
422900f6b9c1b6e123a18003443ee86aa40ccf90f79f4aaa16fe8f0fb8ac3aabdc4d3555efccf70af55ec27ac4af26ac55e07e0ca2332d7ebb9b0557536214fe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEPHAN THELANDERSSON	Signed	23.02.2026 21:13	eID	Swedish BankID
stefan.thelandersson@telia.com	Authenticated	23.02.2026 21:13	Low	IP: 195.192.88.201

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed