



Välkommen till årsredovisningen för Brf Husspindeln 3

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

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1978-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HUSSPINDELN 3	1984	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 653 kvm. Byggnadernas totalyta är 653 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Brengesjö	Ordförande
Yvonne Crafoord	Sekreterare
Jakob Westberg	Styrelseledamot
Michaela Andrea Di Dato	Styrelseledamot
Petter Lundkvist	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Annika Bellman-Asp Revisor Bellmans Revisionsbyrå Aktieföretag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1995 ● Byte av stammar och elledningar
- 1996 ● Renovering fasad
- 2004 ● Renovering tak
- 2005 ● Renovering trapphus
- 2012 ● Nya elstigar gemensamma utrymmen
- 2015 ● Spolning stammar
- 2016 ● Fiber installeras
- 2017 ● Renovering tvättstuga
- 2019 ● Fönsterrenovering, målning, buller- och energiglas sattes in
- 2023 ● Spolning stammar
OVK

Planerade underhåll

- 2025 ● Möjligen byte av undercentralen (fjärrvärme)
Filmning och spolning stammar
Relining stammar bottenplatta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning verkställdes 2024-02-01 med 2 %. Nytt beslut togs under året om ytterligare 10 % avgiftshöjning från 2025-04-01 för att möta kostnaderna i den nyframtagna underhållsplanen. Nya lån är tänkta att finansiera investeringarna och banken har godkänt styrelsens förslag på budgeten för att täcka dessa kostnader.

Ett av tre lån har betalats av i sin helhet och samtliga av föreningens lån omförhandlas i månadskiftet januari/februari 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Ny underhållsplan framtagen och beslutad i augusti. Vi står inför flertalet större renoveringar de kommande åren och för att möta de kostnaderna på bästa sätt har styrelsen beslutat att höja avgiften 2025.

Under hösten identifierades ett rörbrott i en av stamkanalerna i bottenplattan vilken avhjälpes skyndsamt men kostade föreningen en betydande summa. Kostnaden har kunnat finansieras med föreningens befintliga kassa - utan finansiering av nya lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	597 235	578 987	550 040	549 520
Resultat efter fin. poster	-271 979	-106 197	-66 394	-56 455
Soliditet (%)	58	61	-	-
Yttre fond	511 107	454 707	398 307	299 307
Taxeringsvärde	18 800 000	18 800 000	18 800 000	13 909 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	861	846	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	74,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 662	1 762	1 873	1 984
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 662	1 762	1 873	1 984
Sparande per kvm totalyta, kr	-168	86	173	189
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	45	38	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	343	244	242	252
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	43	42	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	460	331	322	332
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,09	2,66	1,94	-
Räntekänslighet (%)	1,93	2,08	-	-

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 -109 703 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förlusten är tillfällig och avser det upptäckta rörbrottet i källaren, vilken avhjälpes under året och hela kostnaden belastar således resultatet för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 200 112	-	-	2 200 112
Upplåtelseavgifter	455 119	-	-	455 119
Fond, yttre underhåll	454 707	-	56 400	511 107
Balanserat resultat	-1 021 219	-106 197	-56 400	-1 183 816
Årets resultat	-106 197	106 197	-271 979	-271 979
Eget kapital	1 982 522	0	-271 979	1 710 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 127 416
Årets resultat	-271 979
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 400
Totalt	-1 455 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 455 796

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	597 235	578 987
Övriga rörelseintäkter	3	689	161 186
Summa rörelseintäkter		597 924	740 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-567 426	-619 189
Övriga externa kostnader	8	-84 398	-28 577
Personalkostnader	9	-3 430	-9 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 276	-162 276
Summa rörelsekostnader		-817 529	-819 669
RÖRELSERESULTAT		-219 605	-79 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 670	4 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-57 044	-31 528
Summa finansiella poster		-52 375	-26 701
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-271 979	-106 197
ÅRETS RESULTAT		-271 979	-106 197

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 709 285	2 871 561
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 709 285	2 871 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 711 285	2 873 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 938	0
Övriga fordringar	14	229 656	364 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4 929	0
Summa kortfristiga fordringar		237 523	364 958
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		237 523	364 958
SUMMA TILLGÅNGAR		2 948 807	3 238 519

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 655 231	2 655 231
Fond för yttre underhåll		511 107	454 707
Summa bundet eget kapital		3 166 338	3 109 938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 183 816	-1 021 219
Årets resultat		-271 979	-106 197
Summa fritt eget kapital		-1 455 796	-1 127 416
SUMMA EGET KAPITAL		1 710 542	1 982 522
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 085 000	1 150 560
Summa långfristiga skulder		1 085 000	1 150 560
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 275	40 172
Skatteskulder		1 841	1 308
Övriga kortfristiga skulder		0	3 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	113 149	60 897
Summa kortfristiga skulder		153 265	105 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 948 807	3 238 519

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-219 605	-79 496
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162 276	162 276
	-57 329	82 780
Erhållen ränta	4 670	4 827
Erlagd ränta	-44 091	-27 333
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-96 750	60 274
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 399	3 842
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 875	-24 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-70 274	39 416
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-65 560	-72 592
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-65 560	-72 592
ÅRETS KASSAFLÖDE	-135 834	-33 176
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	364 925	398 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	229 091	364 925

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Husspindeln 3 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 leverantörsfakturer. 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 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:

Byggnad	0,61 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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	562 346	552 204
Hysesintäkter p-plats	24 000	24 000
Pantsättningsavgift	5 157	1 575
Överlåtelseavgift	5 732	1 208
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	597 235	578 987

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	3 934
Övriga erhållna bidrag	689	0
Försäkringsersättning	0	157 252
Summa	689	161 186

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 123	0
Sotning	0	8 469
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 625
Gemensamma utrymmen	180	0
Serviceavtal	0	65
Förbrukningsmaterial	452	0
Summa	2 754	19 159

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	6 946	0
Dörrar och lås/porttele	22 456	0
VVS	100 573	65 331
Ventilation	6 339	0
Vattenskada	0	205 852
Summa	136 314	271 183

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	30 503	29 093
Uppvärmning	224 227	159 453
Vatten	45 636	27 788
Sophämtning/renhållning	34 746	24 257
Summa	335 111	240 591

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 924	21 603
Tomträttsavgäld	43 500	43 500
Kabel-TV	2 632	2 496
Fastighetsskatt	21 190	20 657
Summa	93 246	88 256

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	17 215	2 578
Föreningskostnader	1 800	2 873
Förvaltningsarvode enl avtal	16 163	15 502
Överlåtelsekostnad	5 732	0
Pantsättningskostnad	5 157	525
Administration	2 100	2 859
Konsultkostnader	36 231	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 240
Summa	84 398	28 577

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	4 995	6 493
Arbetsgivaravgifter	-1 565	3 134
Summa	3 430	9 627

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	56 874	31 528
Kostnadsränta skatter och avgifter	170	0
Summa	57 044	31 528

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 664 688	5 664 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 664 688	5 664 688
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 793 127	-2 630 851
Årets avskrivning	-162 276	-162 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 955 403	-2 793 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 709 285	2 871 561
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
Summa	18 800 000	18 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	179 114	179 114
Utgående anskaffningsvärde	179 114	179 114
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-179 114	-179 114
Utgående avskrivning	-179 114	-179 114
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	565	33
Transaktionskonto	63 613	69 115
Borgo räntekonto	165 478	295 810
Summa	229 656	364 958

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 240	0
Upplupna intäkter	689	0
Summa	4 929	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	4,700 %	255 000	260 000
Handelsbanken	2024-01-01	5,45 %	Löst	60 560
Handelsbanken	2025-01-30	4,640 %	830 000	830 000
Summa			1 085 000	1 150 560
Varav kortfristig del			1 085 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 985 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	2 788	0
Uppl kostnad Värme	25 194	0
Uppl kostn räntor	12 953	0
Uppl kostn vatten	5 319	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 076	0
Uppl kostnad arvoden	4 995	4 995
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 569	1 569
Uppl ränta bokslut	6 316	6 316
Förutbet hyror/avgifter	48 939	48 017
Summa	113 149	60 897

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av rörbrottet i källaren under hösten beslutade styrelsen att ta ärendet vidare och identifiera skicket på övriga tre stamkanaler och samtliga rör i bottenplattan. Därför har dessa filmast och spolats. Den upphandlade leverantörens slutliga rapport inväntas. Arbetet med installation av den nya fjärrvärmecentralen är planerad till september 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Jakob Westberg
Styrelseledamot

Martin Brengesjö
Ordförande

Michaela Andrea Di Dato
Styrelseledamot

Petter Lundkvist
Styrelseledamot

Yvonne Crafoord
Sekreterare

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

Bellmans Revisionsbyrå Aktiefbolag
Annika Bellman-Asp
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 16:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 14:07

DOCUMENT ID:

B1b3M8ngZgx

ENVELOPE ID:

B1l3z82eZgl-B1b3M8ngZgx

DOCUMENT NAME:

Brf Husspindeln 3, 716416-5289 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

f1c8095012b97a1ea37c8dd5a59fa0fa57779d8083787e
ddaf7f5edcfa9f72073f28940d240426318619ce355074a
e408d4e01563f0b01edc94086805aaefc5c

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. MARTIN BRENGESJÖ brenge@me.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 17:25 13.05.2025 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.160.219
2. YVONNE ALEXANDRA CR AFOORD yvonne.crafoord@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 18:32 13.05.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.67.97
3. Michaela Andrea Di Dato michaeladidato@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 22:09 14.05.2025 22:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.177
4. Jakob Westberg jakobwestberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 15:57 15.05.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.58
5. PETTER NELLHAG petternellhag@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:00 15.05.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.68.179
6. Annika Asp annika@bellmanrevision.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:03 15.05.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.247

* 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

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3**

Organisationsnummer 716416-5289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

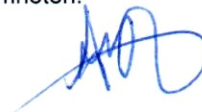
Revisorns ansvar

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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Bostadsrättsföreningen Husspindeln 3 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den maj 2025

Annika Bellman Asp.
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 16:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 14:07

DOCUMENT ID:

r1X2f8nx-xx

ENVELOPE ID:

r13GL2e-ex-r1X2f8nx-xx

DOCUMENT NAME:

rb2024.pdf

2 pages

SHA-512:

f241d1c33ae8898d324aab9d276f32de7ce829bd1bd8b7
a58b94cbd3933624008bd18f6d9dd2bad8a0cfe1e880cb
4b99ce93fdde4ad895842ba7e656bce370e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Asp	Signed	15.05.2025 16:03	eID	Swedish BankID
annika@bellmanrevision.se	Authenticated	15.05.2025 16:03	Low	IP: 158.174.22.247

* 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