

Bostadsrättsföreningen Spinnmästaren
Sven Jonsons gata 2 A, Halmstad
769608-9551



**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Spinnmästaren
i Halmstad**

Org. nr 769608-9551

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

01.01.2024 - 31.12.2024

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1-4
Föreningens fastighet	1
Föreningsfrågor	1
Föreningens stadgar	1
Månadsavgift	1
Styrelse	1
Revisorer	2
Valberedning	2
Föreningens ekonomi	2
Resultatdisposition	4
Föreningens ekonomiska ställning	5
NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER	9
UNDERSKRIFTER	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spinnmästaren, 769608-9551, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024, vilket är föreningens tjugotredje verksamhetsår.

I förvaltningsberättelsen redovisas verksamheten för tiden mellan årsmötena (240515-250513) medan den ekonomiska redovisningen följer kalenderåret 2024.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2002-11-27 fastigheten Jokern 1 i Halmstad kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta kvm
1	lokal	84
49	bostadsrätter	4 622
35	garageplatser	
Totalt 85 objekt		4 706

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2rok, 16 st 3rok, 16 st 4rok, 2 st 5rok, 1 st 6rok.

Tillkommer gör en gemensamhetslokal/gästlägenhet (som delas med övriga föreningar) samt soprum och cykelgarage.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs senast 2023-12-10.

Månadsavgift

Likviditeten i föreningen har varit god och därför har vi kunnat låna förmånligt till renoveringen. Under 2024 har driftskostnaderna ökat. Föreningen har också påbörjat en större renovering, vilket har medfört högre lån och därmed ökade räntekostnader. Därför har styrelsen beslutat att höja avgiften för 2025 med 3 %. Medförda åtgärder bibehåller och ökar värdet på fastigheten.

Vår underhållsplan kommer att omarbetas och förnyas när renoveringen är slutförd. Beräknas ske under 2025.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn

Ronald Carlsson

Adam Bengtsson

Julia Frostå

Joakim Wiedesheim-Paul

Peter Höglund

Gösta Steneskog

Mary Paz G Bueno

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening, Ronald Carlsson och Adam Bengtsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret (24-05-15--25-05-13) hållit sju (nr 170- 176) protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 69 000 kr exkl arbetsgivaravgifter.

Revisor har varit Ulrika Bergström, Halmstad Revisionsbyrå AB.

Valberedning
Henrik Stenberg Ordf. (sammankallande)
Sune Johannesson
Hans Johansson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma och konstituerande sammanträde hölls 2024-05-14.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut (maj 2025) 67 medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under 2024/2025 har fem överlåtelser av lägenheter skett.

Årsavgiften höjdes januari 2025 med 3 %.

Under året har föreningen inte haft några anställda

Föreningens ekonomi

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll (reparationsfonden), i enlighet med föreningens stadgar (§ 54), avsätts årligen ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. En underhållsplan tydliggör behovet av framtida reparationer/underhåll och dess relation till årsavgiften.

För att fastighetens långsiktiga värde ej ska försämrats pga bortfall av räntebidrag bör detta helst kompenseras genom sänkta låne- och driftskostnader.

Räntorna och driftkostnaderna ökade i början på oktober 2023. 1/1 2024 genomförde vi därför en höjning på avgiften med 3 %. Detta var 1,5 procentenheter mer än vad vi tidigare hade sagt.

Föreningens underhållsplan är utarbetad i samråd med fastighetsförvaltare Crendo.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Crendo om fastighetsskötsel.

Fastighetslån

Föreningens lån är placerade till följande villkor:

Bank	Urspr lån	Räntesats	Utbet datum	Bundet till	Lån 31/12-24	Amort år 2024
Stadshypotek	13 200 000	3,50 %	22-11-28	25-03-03	9 225 000	300 000
Stadshypotek	17 650 000	0,00 %	22-12-28	Lån löst 24-06-28	0	150 000
Stadshypotek	16 300 000	0,00 %	22-12-28	Lån löst 24-06-28	0	150 000
Stadshypotek	25 925 900	3,30 %	24-06-28	25-04-01	25 625 900	300 000
Totalt	73 075 900				34 850 900	900 000

Från den 1 januari 2008 ersattes fastighetsskatten delvis av en fastighetsavgift som tillfaller kommunen. För flerbostadshus är den nya fastighetsavgiften 1 630 kronor per bostadslägenhet för räkenskapsåret 2024, men högst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För lokaler utgår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokalen.

Avtal om ekonomisk förvaltning är tecknat med EkonomiUtveckling AB fr.o.m 2005-01-01. Avtalet är ett löpande ettårsavtal med en ömsesidig uppsägningstid senast 3 månader före avtalstidens utgång.

I fastigheten finns det 1 gästlägenhet/gemensamhetslokal på bottenvåningen i trapphus 2A, denna kan hyras av medlemmarna. Lägenheten delas med övriga två föreningar. Bokning av denna lägenhet sköts nu av Crendo.

Föreningen är en del av samverkansföreningen Jokern tillsammans med Brf Vävmästaren och Brf Färgmästaren. Föreningens andel i samfällighetsföreningen är 42 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garage, gångvägar, belysning, soprum, dagvattenledningar, avloppsledningar, grönytor, cykelparkering och gemensamhetslokal (gästlägenhet).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under april 2024 påbörjades en större fasadrenovering i kvarteret Jokern efter gemensam upphandling. Renoveringen beräknas avslutas under första halvåret 2025. En ny förbättrad värdehöjande fasad kommer då att finnas. Alla föreslagna åtgärder som krävs för fullgod fasad kommer då att vara genomförda. Medlemmarna kommer att informeras när den totala kostnaden för renoveringen är fastställd. Trots konkurs under byggperioden har budgeten i princip kunnat hållas. Några rörliga kostnader gör att vi hamnar något över budget. Reservation görs för att konkursförvaltaren under konkursförfarandet gör en annan tolkning. Under verksamhetsåret har möten hållits inom samverkansföreningen Jokern angående fasaden, soprum, garage, utemiljö och underhåll.

Flerårsöversikt

	2024	Belopp i kr 2023
Nettoomsättning	3 768 396	3 662 816
Resultat efter finansiella poster	-290 427	-46 791
Soliditet, %	63	67
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	753	731
Skuldsättning/kvm	7 406	5 897
Sparande/kvm	130	181
Räntekänslighet, %	9,3	8
Energikostnad/kvm	168	159
Skuldsättn/kvm upplåten med bostadsrätt	7 540	6 004
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	98

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovising.

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet, %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen.

Sparande: Årets resultat med återläggande av avskrivningar per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust:

Föreningen har genomfört en avgiftshöjning per 1/1 2025 med 3% för att finansiera den uppkomna förlusten.

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	54 000 000	2 258 490	8 738 609
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		268 398	-268 398
Årets resultat			-290 427
Vid årets slut	54 000 000	2 526 888	8 179 784

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	8 470 211
Årets resultat	-290 427
Totalt	8 179 784
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
disponeras till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna	268 398
Balanseras i ny räkning	7 911 386
Summa	8 179 784

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt är god, vilket framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 768 396	3 662 816
Övriga rörelseintäkter	3	-	65 697
Summa rörelseintäkter		3 768 396	3 728 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 664 671	-1 628 439
Övriga externa kostnader	5	-126 249	-128 745
Personalkostnader	6	-85 137	-72 446
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-900 000	-900 000
Summa rörelsekostnader		-2 776 057	-2 729 630
Rörelseresultat		992 339	998 883
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	139 750	112 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 422 516	-1 158 082
Summa finansiella poster		-1 282 766	-1 045 674
Resultat efter finansiella poster		-290 427	-46 791
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-290 427	-46 791
Skatter			
Årets resultat		-290 427	-46 791

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	88 250 000	89 150 000
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		8 688 691	-
Summa materiella anläggningstillgångar		96 938 691	89 150 000
Summa anläggningstillgångar		96 938 691	89 150 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 215	23 717
Övriga fordringar		3 003	34 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 729	31 019
Summa kortfristiga fordringar		42 947	89 621
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 262 967	4 339 232
Summa kassa och bank		5 262 967	4 339 232
Summa omsättningstillgångar		5 305 914	4 428 853
SUMMA TILLGÅNGAR		102 244 605	93 578 853

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Föreningens fond för yttre underhåll		2 526 888	2 258 490
Inbetalda insatser		54 000 000	54 000 000
Summa bundet eget kapital		56 526 888	56 258 490
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 470 211	8 785 401
Årets resultat		-290 427	-46 791
Summa fritt eget kapital		8 179 784	8 738 610
Summa eget kapital		64 706 672	64 997 100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		33 950 900	26 850 900
Summa långfristiga skulder		33 950 900	26 850 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	900 000
Leverantörsskulder		1 970 229	124 474
Skatteskulder		195 051	189 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	521 753	516 767
Summa kortfristiga skulder		3 587 033	1 730 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 244 605	93 578 853

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-290 427	-46 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	900 000	900 000
Pågående ny-, till- och ombyggnad	-8 688 691	
	-8 079 118	853 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 079 118	853 209
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	46 674	-57 294
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 856 179	101 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 176 265	897 822
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000 000	
Amortering av låneskulder	-900 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 100 000	-900 000
Årets kassaflöde	923 735	-2 178
Likvida medel vid årets början	4 339 232	4 341 412
Likvida medel vid årets slut	5 262 967	4 339 234

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med belopp som motsvarar årets planerade amorteringar på långfristiga finansieringen. Den planerliga amorteringstakten är nu 900 tkr per år. Detta är i överensstämmelse med nya rekommendationer om att avskrivningstiden inte bör överstiga 100 år. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsposter.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ärsavgifter bostäder	3 481 139	3 379 428
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	94 200	88 548
Hysesintäkter garage, p-platser	185 900	185 150
Hysesintäkter för gäst/övernattningslägenhet	7 157	9 690
Summa	3 768 396	3 662 816

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, elstöd	-	34 714
Försäkringsersättningar	-	30 983
Summa	-	65 697

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Snöröjning	-	-
Fastighetsskötsel	188 764	181 705
Fastighetsskötsel gemensamhetsanläggning	159 074	106 276
Hiss	40 778	39 892
Reparationer	106 765	297 753
Fasaden	115 652	-
El	77 308	83 253
Uppvärmning	605 228	581 654
Vatten	109 984	84 367
Sophämtning	83 931	82 887
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen	44 811	42 426
Kabel TV	33 846	31 705
Fastighetsskatt	98 530	96 521
Summa	1 664 671	1 628 439

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Administrationskostnader	17 800	26 163
Konsultarvode	6 050	6 050
Bankkostnader	5 055	4 497
Revisionsarvode	22 000	22 450
Arvode ekonomisk förvaltning	75 344	69 585
Summa	126 249	128 745

Not 6 Personal

Personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode styrelse	68 600	60 000
Summa	68 600	60 000
Sociala kostnader	16 537	12 446
Summa	85 137	72 446

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	900 000	900 000
Summa	900 000	900 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, bank	139 509	112 247
Ränteintäkter, SKV	241	161
Summa	139 750	112 408

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	1 418 819	1 156 483
Räntekostnader, SKV	3 697	1 599
Summa	1 422 516	1 158 082

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	82 457 000	82 457 000
-Mark	18 693 000	18 693 000
	101 150 000	101 150 000
Akkumulerade avskrivningar byggnader:		
-Vid årets början	-12 000 000	-11 100 000
-Årets avskrivning enligt plan	-900 000	-900 000
	-12 900 000	-12 000 000
Redovisat värde vid årets slut	88 250 000	89 150 000
Taxeringsvärde:		
-Byggnader	68 715 000	68 715 000
-Mark	20 751 000	20 751 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 054	20 054
Vid årets slut	20 054	20 054
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 054	-20 054
Vid årets slut	-20 054	-20 054
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

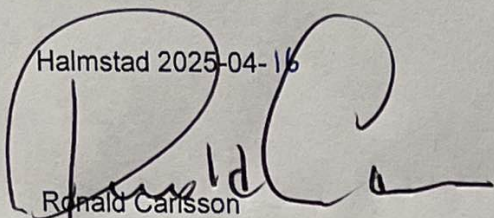
	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 528	7 170
Kabel TV	7 994	7 844
Hysesintäkt gästlägenhet	7 157	9 955
Medlemskap Bostadsrätterna	6 050	6 050
	28 729	31 019

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

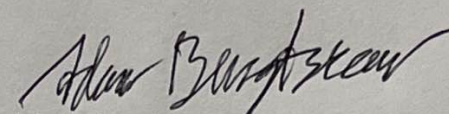
	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	295 136	291 127
Upplupna utgiftsräntor	27 447	44 230
Upplupna styrelsearvoden inkl soc avgifter	45 997	45 997
Upplupna revisionsarvoden	42 000	20 000
Upplupna kostnader ek förvaltning	20 000	20 000
Upplupen el	7 103	7 430
Upplupen fjärrvärme	76 971	80 313
Upplupen kostnad för renhållning	7 099	7 670
Upplupen VA	-	-
	521 753	516 767

Underskrifter

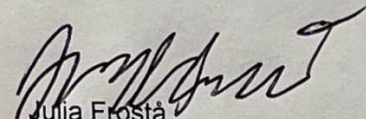
Halmstad 2025-04-16



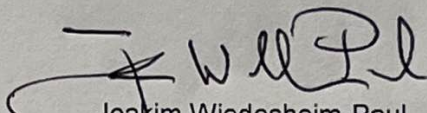
Ronald Carlsson
Ordförande



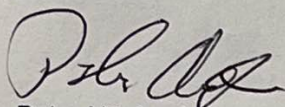
Adam Bengtsson
Vice ordförande



Julia Fröstå
Sekreterare



Joakim Wiedesheim-Paul
Ledamot

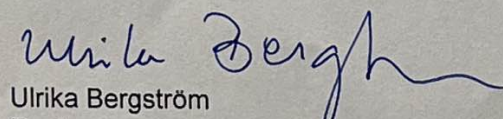


Peter Höglund
Ledamot

Gösta Steneskog
Suppleant

Mary Paz G. Bueno
Suppleant

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-04-16



Ulrika Bergström
Revisor