



**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Spinnmästaren  
i Halmstad**

**Org. nr 769608-9551**

avger härmed årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**01.01.2023 - 31.12.2023**

## INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	3-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Bokslutskommentarer	12
Noter	13-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Spinnmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens tjuogoandra verksamhetsår.

I förvaltningsberättelsen redovisas verksamheten för tiden mellan årsmötena (230509-240514) medan den ekonomiska redovisningen följer kalenderåret 2023.

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

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

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.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i sju våningar med totalt 49 bostadsrätter, en lokal, en gemensamhetslokal/gästlägenhet (delas med övriga föreningar) 35 garageplatser, soprum och cykelgarage.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök  
16 st 3 rum och kök  
16 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök  
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är ca 4 622 kvm. I fastigheten finns också en lokal med total uthyrningsbar yta om ca 84 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar.

### Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att vinst 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.

### Fastigheten långsiktiga värde

För att fastighetens långsiktiga värde ej ska försämrats, p.g.a bortfall av räntebidrag bör detta helst kompenseras genom sänkta låne- och driftkostnader.

### Månadsavgift

Likviditeten är god vilket möjliggjort amorteringar under 2023. Detta har resulterat i lägre räntekostnader. Driftkostnaderna har dessutom varit lägre än budgeterat. Däremot ökade räntorna och driftkostnaderna i början på oktober 2023. 1/1 2024 genomförde vi en höjning på avgiften med 3 %. Detta var 1,5 procentenheter mer än vad vi tidigare hade sagt.

Vår underhållsplan är utarbetad i samråd med fastighetsförvaltare Crendo.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Crendo om fastighetsskötsel.

### Föreningens lokaler

Kontraktet för föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Hud & Fotvård	84,0	2024-12-31

## **Föreningens ekonomi**

### Fastighetslån

Då föreningen bytte bank under år 2022 (från SEB till Handelsbanken) löstes samtliga lån hos SEB och ersattes med nya lån hos Handelsbanken (Stadshypotek).

Räntesatsen är den som gällde per

**2023-12-31.**

Bank (idag)	Ursprungligt lånebelopp	Räntesats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2023-12-31	Amortering År 2023
Stadshypotek	13 200 000	4,80 %	22-11-28	24-02-29	9 525 000	300 000
Stadshypotek	17 650 000	4,80 %	22-12-28	24-03-28	10 225 900	300 000
Stadshypotek	16 300 000	4,80 %	22-12-28	24-03-28	8 000 000	300 000
<b>Totalt</b>	<b>47 150 000</b>				<b>27 750 900</b>	<b>900 000</b>

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes januari 2024 med 3 %.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Från den 1 januari 2008 ersattes fastighetsskatten delvis av en fastighetsavgift som tillfaller kommunen. För flerbostadshus är den nya fastighetsavgiften 1 589 kronor per bostadslägenhet (halv avgift år 6 - 10) för räkenskapsåret 2021, men högst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. För lokaler utgår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokalen.

### Ekonomisk förvaltning

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.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut (maj 2024) 65 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under 2023/2024 har fem överlåtelser av lägenheter skett.

### Gemensamma lokaler

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.

### Samfällighet

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 föreningslokal (gästlägenhet).

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Verksamhet under året som gått

Den 9:e maj 2023 hölls ordinarie föreningsstämma och konstituerande sammanträde.

Fastigheternas ytterväggar har varit föremål för många diskussioner inom föreningen och tillsammans med de övriga två föreningarna. 2019 började vår dåvarande (C&E) förvaltare med en omfattande undersökning av våra fasader. Detta tillsammans med experter från Anticimex samt ytterligare kunnig personal bl a Anders Jansson från RISE (gamla SP). I slutet på våren kom alla inblandade överens om att fasaderna måste bytas, allt för att undvika framtida problem. Vid denna tidpunkt 2023 gjorde JM ett förfrågningsunderlag, som vi kunde använda vid offert och upphandling. Detta skickades ut runt den 30/4. JM var behjälpliga med utvärderingen av offerterna. JM tog kostnaderna för detta samt för en del

andra olika inblandade experter. Tillsammans med vår byggkonsult så bestämdes i december att HA Bygg ska utföra denna renovering. Anbudet ligger på 9 382 500 kr inkl moms. Därefter måste man också ta med i beräkningen de s.k ATA-kostnaderna (kostnader

som kan tillkomma då man stöter på olika saker som man inte kunnat förutse). Grundat på andra byggprojekt förväntas ATA-kostnader landa på ca 20 % av själva grundpriset.

Under verksamhetsåret har möten hållits inom samverkansföreningen Jokern angående fasaden, soprum, garage, utemiljö och underhåll.

## **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ronald Carlsson	Ordförande
Rolf Gudmundsson	Vice ordförande
Julia Frostå	Sekreterare
Joakim Wiedesheim-Paul	Ledamot
Peter Höglund	Ledamot
Bertil Westberg	Suppleant
Mary Paz G. Bueno	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen, Ronald Carlsson och Rolf Gudmundsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret (dvs 23-05-09--24-05-14) hållit 4 (nr 166-169) protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 69 000 kr, exkl. arbetsgivaravgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Dina Försäkringar AB.

- **Revisorer**

Ulrika Bergström

- **Valberedning**

Christina Hernborg Ordf. (sammankallande)

Sune Johannesson

Henrik Stenberg

## **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-06-24.

## Flerårsöversikt

Belopp i kr  
År  
2023

Årsavgift/kvm uppl m bostadsrätt	776
Skuldsättning/kvm	5897
Sparande/kvm	181
Räntekänslighet, %	7,6
Energikostnad/kvm	159
Skuldsättn/kvm uppl m bostadsrätt	5897
Årsavgift andel i % av tot. rörelseintäkt	98

Föreningen har genomfört avgiftshöjning per 1/1 2024 för att finansiera den uppkomna förlusten.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	8 785 401
Årets resultat	- <u>46 791</u>
	8 738 610

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

disponeras för föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna

i ny räkning överförs

Summa

268 398  
8 470 212  
8 738 610

### • Föreningens ekonomiska ställning

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter lokaler		78 252	77 328
Hysesintäkter garage, p-platser		185 150	185 400
Årsavgifter bostäder	1.1	3 379 428	3 339 469
Övriga rörelseintäkter	1	85 683	7 261
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 728 513</b>	<b>3 609 458</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	- 625 626	- 715 135
Taxebundna kostnader	3	- 832 161	-827 910
Förbrukningsinventarier		0	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		- 42 426	- 39 084
Kabel-TV		- 31 705	- 29 254
Fastighetsavgift		- 96 521	- 93 091
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>- 1 628 439</b>	<b>- 1 704 474</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		- 26 163	- 10 894
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	- 72 446	- 55 923
Konsultarvoden		- 6 050	- 5 960
Bankkostnader		- 4 497	- 4 924
Revisionsarvode		- 22 450	- 22 289
Arvode för ekonomisk förvaltning		- 69 585	- 70 657
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>- 201 191</b>	<b>- 170 647</b>
Avskrivningar	5	- 900 000	- 900 000
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>998 883</b>	<b>834 337</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		112 408	26 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 599	-1 085
Räntekostnader för fastighetslån		- 1 156 483	- 413 102
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 045 674</b>	<b>- 387 389</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-46 791</b>	<b>446 948</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-46 791</b>	<b>446 948</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	70 457 000	71 357 000
Mark	6	18 693 000	18 693 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 150 000</b>	<b>90 050 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 150 000</b>	<b>90 050 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		23 717	12 109
Avr skatter och avgifter		34 885	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 019	20 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 621</b>	<b>32 327</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		1 930	2 302
Bank		4 337 302	4 339 109
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 339 232</b>	<b>4 341 411</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 428 853</b>	<b>4 373 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 578 853</b>	<b>94 423 738</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		2 258 490	1 990 092
Inbetalda insatser		54 000 000	54 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 258 490</b>	<b>55 990 092</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat vinst eller förlust		8 785 401	8 606 851
Årets resultat		-46 791	446 948
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 738 610</b>	<b>9 053 799</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 997 100</b>	<b>65 043 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		26 850 900	27 750 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 850 900</b>	<b>27 750 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		900 000	900 000
Leverantörsskulder		124 474	27 158
Skatteskuld fastighetsavgift		189 612	181 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>9</b>	516 767	520 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 730 853</b>	<b>1 628 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 578 853</b>	<b>94 423 738</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		47 150 000	47 150 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

	<b>230101</b>	<b>220101</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-46 791	446 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	900 000	900 000
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>853 209</b>	<b>1 346 948</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-57 294	7 624
Förändring av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av fastighetslån)	101 907	-23 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>897 822</b>	<b>1 330 826</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Byggnader och mark	0	0
Inventarier	0	0
Avräkning gemensam gästlägenhet	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av fastighetslån	-900 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 900 000</b>	<b>- 900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 178</b>	<b>430 826</b>
•		
Likvida medel vid årets början	4 341 411	3 910 585
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 339 233</b>	<b>4 341 411</b>

## • BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt 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.

### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars 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 lån. Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långfristiga finansieringen. Den planerade 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.

## NOTER

<b>1 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
Hysesintäkter från lokalens hyresgäst, fastighetsskatt	10 296	6 996
Hysesintäkter för gäst/övernattningslägenhet	9 690	265
Erhållna statliga bidrag, elstöd	34 714	0
Försäkringsersättningar	30 983	0
	<b>85 683</b>	<b>7 261</b>

- **Årsavgifter bostäder**

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften: Hushållsel och eventuell hyra av parkeringsplats. I hushållsel ingår förbrukning av el för komfortvärme i golv i wc/dusch och el för frånluftsfläkt i kök. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

<b>2 Fastighetsskötsel</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
Snöröjning	0	0
Fastighetsskötsel	181 705	165 899
Fastighetsskötsel gemensamhetsanläggning	106 276	101 163
Hiss	39 892	109 117
Reparationer	297 753	338 956
	<b>625 626</b>	<b>715 135</b>

<b>3 Taxebundna kostnader</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
El	83 253	108 627
Uppvärmning	581 654	549 120
Vatten	84 367	83 001
Sophämtning	82 887	87 162
	<b>832 161</b>	<b>827 910</b>

<b>4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
Styrelsearvode	60 000	46 750
Sociala kostnader	12 446	9 173
	<b>72 446</b>	<b>55 923</b>

<b>5 Byggnader</b>		<b>231231</b>		<b>221231</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde		82 457 000		82 457 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>82 457 000</b>		<b>82 457 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar		- 11 100 000		-10 200 000
Årets avskrivningar		- 900 000		- 900 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-12 000 000</b>		<b>-11 100 000</b>
<b>Bokfört värde byggnad</b>		<b>70 457 000</b>		<b>71 357 000</b>
<b>6 Mark</b>		<b>231231</b>		<b>221231</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde		18 693 000		18 693 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>18 693 000</b>		<b>18 693 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>18 693 000</b>		<b>18 693 000</b>
Taxeringsvärden byggnader		68 715 000		68 715 000
Taxeringsvärden mark		20 751 000		20 751 000
		<b>89 466 000</b>		<b>89 466 000</b>
<b>7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>231231</b>		<b>221231</b>
Förutbetalda försäkringspremier		7 170		6 578
Kabel-TV		7 844		7 325
Hysesintäkt gästlägenhet		9 955		265
Medlemskap Bostadsrätterna 2023		6 050		6 050
		<b>31 019</b>		<b>20 218</b>
<b>8 Eget kapital</b>				
	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Utgående resultat</b>
Belopp vid årets ingång	54 000 000	1 990 092	8 606 851	446 948
Disposition av föregående års resultat		268 398	178 550	- 446 948
Årets resultat				-46 791
Belopp vid årets utgång	<b>54 000 000</b>	<b>2 258 490</b>	<b>8 785 401</b>	<b>-46 791</b>

<b>9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
Upplupna utgiftsräntor	44 230	31 294
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupen ekonomisk förvaltning	20 000	20 000
Upplupet konsultarvode	0	0
Upplupna sociala avgifter	10 997	10 997
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	291 127	299 210
Upplupen el	7 430	10 301
Upplupen fjärrvärme	80 313	78 677
Upplupen kostnad för renhållning	7 670	7 432
Upplupen VA	0	7 376
	<b>516 767</b>	<b>520 287</b>

Halmstad 2024-04-  
Brf Spinnmästaren

Ronald Carlsson  
Ordförande

Rolf Gudmundsson  
Vice Ordförande

Julia Frostå  
Sekreterare

Joakim Wiedesheim-Paul  
Ledamot

Peter Höglund  
Ledamot

Bertil Westberg  
Suppleant

Mary Paz G.Bueno  
Suppleant

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-

Ulrika Bergström