

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 - 31.12.2025

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1-5
Styrelse	1
Revisorer	1
Valberedning	1
Föreningens fastighet	2
Föreningsfrågor	2
Föreningens stadgar	2
Månadsavgift	2
Föreningens ekonomi och Förvaltning	3
Resultatdisposition	5
Föreningens ekonomiska ställning	6
NOTER	10
UNDERSKRIFTER	15

Styrelsen för Brf Spinnmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Styrelsen

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening, Ronald Carlsson och Adam Bengtsson. Styrelsen har under verksamhetsåret (25-05-14--26-05-12) hållit fyra (nr 177-180) protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 69 000 kr exkl arbetsgivaravgifter. På stämman den 12 maj föreslås ytterligare ett basbelopp (59 200 kr) betalas ut som ett engångsbelopp för extra arbete kring renovering och HA byggs konkurs.

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ronald Carlsson
Adam Bengtsson
Julia Frostå
Joakim Wiedesheim-Paul

Styrelsesuppleanter

Gösta Steneskog
Mary Paz G Bueno

Ordinarie revisorer

Ulrika Bergström

Valberedning

Henrik Stenberg
Sune Johannesson
Hans Johansson

ordförande sammankallande

Fastigheter

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

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

Nuvarande försäkringsavtal gäller löpande tillsvidare

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, trädgård och cykelgarage.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs senast 2023-12-10.

Månadsavgift

Den långsiktiga planen med vår goda ekonomi var att för 2025 höja 3% och om renoveringen gick enligt plan höja försiktigt med ytterligare 3% för 2026. Driftkostnaderna fortsätter öka och med renoveringen ökade också föreningens lånebild. Lånen är tecknade med förmånlig ränta varför styrelsen beslutat om en fortsatt försiktig hyreshöjning om 3% för 2026. Medförda åtgärder bibehåller och ökar värdet på fastigheten.

Vår underhållsplan kommer att omarbetas och förnyas när renoveringen är slutförd. Beräknas ske under 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut (maj 2026) 69 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under 2025/2026 har sex överlåtelser av lägenheter skett.

Årsavgiften höjdes januari 2026 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. Styrelsen föreslår att inspråkta fonden för yttre underhåll med 1 375 000 kr. För att fastighetens långsiktiga värde ej ska försämrats pga bortfall av räntebidrag bör detta helst kompenseras genom sänkta låne- och driftskostnader.

De senaste åren har främst driftkostnaderna men också räntorna ökat (ökad lånebild med anledning av renovering). Trots investeringar har årets räntekostnader minskat med 400 tkr.

Åtgärderna har väsentlig ökat värdet på fastigheten varför föreningen trots endast årlig ökning med 3% (senaste 3 åren) fortsatt har en mycket god ekonomi.

Föreningens underhållsplan utarbetas efter investeringar och renoveringar i samråd med byggkonsult Lars Kjellgaard.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Crendo om fastighetsskötsel.

Fastighetslån

Föreningens lån är placerade till följande villkor:

Bank	Lån 1/1-25	Räntesats	Utbet datum	Bundet till	Lån 31/12-25	Amort. år
Stadshypotek	13 200 000	2,523 %	22-11-28	26-06-03	9 075 000	150 000
Stadshypotek	25 925 900	2,576 %	24-06-28	26-04-01	25 100 900	525 000
Totalt	34 850 900				34 175 900	675 000

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

I slutet på 2024 gick den upphandlade aktören HA bygg i konkurs. Ett snabbt agerande från styrelsen gjorde att arbetet kunde komma igång igen efter endast 6 veckor vilket kan ha varit avgörande för att skadan av konkursen kunde minimeras.

Totalkostnaden för den under 2025 slutförda renoveringen har uppgått till ca 11,4 miljoner inklusive de ökade kostnaderna som uppstått i samband med renoveringen.

Det finns också en oregerad skuld för konkursen på 1,8 miljoner kronor som redovisas som pågående nyanläggning. Allt det arbetet är dock inte utfört och kan därför rimligen inte ställas i krav av konkursförvaltaren. Spinnmästaren har också en mindre motfordran på HA bygg/konkursförvaltaren.

Renoveringen av fasaden och förbättrad isolering har långsiktigt väsentligt ökat värdet på föreningens fastighet och därmed också bibehållit värdet på medlemmarnas bostadsrätter.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	776	753	731
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 262	7 406	5 897
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 394	7 540	6 004
Sparande per kvm (kr/kvm)	232	130	181
Räntekänslighet (%)	8,8	9,3	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	168	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	98,0
Nettoomsättning	3 892	3 768	3 663
Resultat efter finansiella poster	-2 336	-290	31
Soliditet (%)	62,7	63,3	67,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 000 000	2 526 888	8 470 211	-290 427	64 706 672
Avsättning till yttre fond		268 398	-268 398		0
Disposition av föregående års resultat:			-290 427	290 427	0
Årets resultat				-2 336 336	-2 336 336
Belopp vid årets utgång	54 000 000	2 795 286	7 911 386	-2 336 336	62 370 336

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 911 386
årets förlust	-2 336 336
	5 575 050

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	268 398
lanspråktagande av yttre underhållsfond bundet eget kapital	-1 375 000
i ny räkning överföres	6 681 652
	5 575 050

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	3 891 992 3 891 992	3 768 396 3 768 396
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 941 351	-1 664 671
Övriga kostnader		-148 944	-126 249
Personalkostnader	5, 6	-87 719	-85 137
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 039 528	-900 000
		-5 217 542	-2 776 057
Rörelseresultat		-1 325 550	992 339
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 588	139 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 029 374	-1 422 516
		-1 010 786	-1 282 766
Resultat efter finansiella poster		-2 336 336	-290 427
Resultat före skatt		-2 336 336	-290 427
Årets resultat		-2 336 336	-290 427

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	96 410 472	88 250 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 811 335	8 688 691
		98 221 807	96 938 691
Summa anläggningstillgångar		98 221 807	96 938 691
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 924	11 215
Avgifts- och hyresfordringar		5 946	0
Övriga fordringar		2	3 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 443	28 729
		75 315	42 947
<i>Kassa och bank</i>		1 137 692	5 262 967
Summa omsättningstillgångar		1 213 007	5 305 914
SUMMA TILLGÅNGAR		99 434 814	102 244 605

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 000 000	54 000 000
Fond för yttre underhåll	11	2 795 286	2 526 888
		56 795 286	56 526 888
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 911 386	8 470 211
Årets resultat		-2 336 336	-290 427
		5 575 050	8 179 784
Summa eget kapital		62 370 336	64 706 672
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		33 275 900	33 950 900
Summa långfristiga skulder		33 275 900	33 950 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		900 000	900 000
Leverantörsskulder		1 974 862	1 970 229
Övriga skulder		198 376	195 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		715 340	521 753
Summa kortfristiga skulder		3 788 578	3 587 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 434 814	102 244 605

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	13	-2 336 336	-290 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 039 528	900 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 296 808	609 573
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-32 369	46 674
Förändring av kortfristiga skulder		201 545	1 856 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 127 632	2 512 426
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 322 643	-8 688 691
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 322 643	-8 688 691
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	8 000 000
Amortering av lån		-675 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-675 000	7 100 000
Årets kassaflöde		-4 125 275	923 735
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 262 967	4 339 232
Likvida medel vid årets slut		1 137 692	5 262 967

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Omräkning har ej utförts av jämförelseåret då de poster som påverkas har inte varit betydande ca 2,7 % av föregående års avskrivningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivning med komponentindelning har tillämpas:

Byggnad/Komponent:	År:
Stomme och grund	100
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
Fasad	40
Fönster	60
Yttertak	60
El	50
Balkong	50
Ventilation	100
Hiss	20
Styr- och övervakning	25

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 585 714	3 481 139
Hyror lokaler	81 864	80 603
Hyror garage och parkeringsplatser	196 127	185 900
	3 863 705	3 747 642

I föreningens årsavgifter ingår värme, gemensam el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

	2025	2024
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	0	0
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler	0	0
Hyres- och avgiftsbortfall garage och parkeringsplatser	0	0
	0	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	590 669	605 228
Reparationer	142 455	106 765
Fastighetsskötsel	191 496	188 764
Fastighetsskötsel gemensamhetsanläggning	81 569	159 074
Hiss	35 269	40 778
Fasad	2 387 915	115 652
El	89 700	77 308
Vatten	152 903	109 984
Sophämtning	89 099	83 931
Fastighets- och ansvarsförsäkring styrelse	45 680	44 811
Kabel TV	34 750	33 846
Fastighetsskatt	99 846	98 530
	3 941 351	1 664 671

Not 5 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala avgifter		
Styrelsearvode	69 000	68 600
Sociala avgifter	18 719	16 537
	87 719	85 137
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	87 719	85 137

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 457 000	82 457 000
Omklassificeringar	9 200 000	
Mark	18 693 000	18 693 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 350 000	101 150 000
Ingående avskrivningar	-12 900 000	-12 000 000
Årets avskrivningar	-1 039 528	-900 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 939 528	-12 900 000
Utgående redovisat värde	96 410 472	88 250 000
Taxeringsvärden byggnader	70 396 000	68 715 000
Taxeringsvärden mark	20 741 000	20 741 000
	91 137 000	89 456 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 054	20 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 054	20 054
Ingående avskrivningar	-20 054	-20 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 054	-20 054
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 688 691	0
Inköp	4 497 834	8 688 691
Omklassificeringar	-11 375 190	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 811 335	8 688 691
Utgående redovisat värde	1 811 335	8 688 691

Not 10 Förändringar i eget kapital, föregående år	Inbetalda	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	yttre	resultat	resultat
		underhåll		
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	54 000 000	2 258 490	8 785 400	-46 791
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	54 000 000	2 258 490	8 785 400	-46 791
Avsättning till yttre fond		268 398	-268 398	
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-46 791	46 791
Årets resultat				-290 427
Belopp vid årets utgång	54 000 000	2 526 888	8 470 211	-290 427

Hänvisar till Not 1 Allmänna upplysningar.

Not 11 Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	268 398	268 398
	268 398	268 398

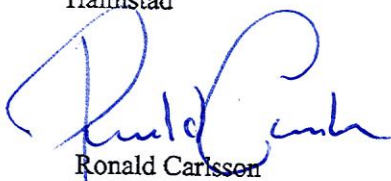
Not 12 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år	27 875 900	29 450 900
	27 875 900	29 450 900

Not 13 Räntor och utdelningar

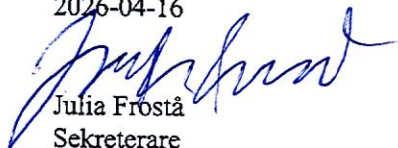
	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	18 588	139 750
Erlagd ränta	-1 029 374	-1 422 516
	-1 010 786	-1 282 766

Årsredovisningen beslutades den 16 april 2026

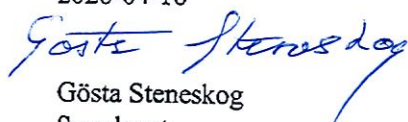
Halmstad



Ronald Carlsson
Ordförande
2026-04-16



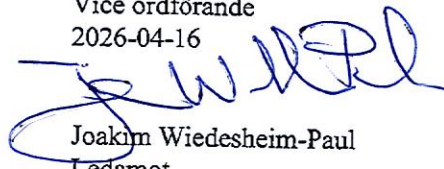
Julia Fröstå
Sekreterare
2026-04-16



Gösta Steneskog
Suppleant
2026-04-16



Adam Bengtsson
Vice ordförande
2026-04-16



Joakim Wiedesheim-Paul
Ledamot
2026-04-16

Mary Paz G Bueno
Suppleant
2026-04-16

Min revisionsberättelse har lämnats 16/4 - 2026



Ulrika Bergström
Revisor

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Spinnmästaren

Org.nr 769608-9551

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spinnmästaren för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spinnmästarens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spinnmästaren för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad den 16 april 2026



Ulrika Bergström

Revisor