

# Styrelsen för Brf Spindelnätet 2 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025

Årsredovisningens innehåll beslutades och undertecknades den 2026-03-05

## Förvaltningsberättelse

Föreningen äger fastigheten Spindelnätet 2.  
Marken hyrs med tomträttsavtal t o m 2045-03-31.

### Styrelse

Ordinarie Alexandre Barreiro Fidalgo, Adele Brick, Anders Agner, David Billing  
Suppleanter Ulf Ivarsson, Johanna Arnborger

### Revisorer

Ordinarie Emil Lindberg  
Suppleant Inga-Lis Molander

### Föreningsfrågor

Föreningen har tolv medlemmar. Föreningen äger och hyr ut lokal nr 13.  
En lägenhet har sålts under året.  
Styrelsen har inte haft något protokollfört möte. Beslut har fattats med mailkonferenser

### Förvaltning

Ny fjärrvärmecentral har installerats för 341750. Torktumlare 14991. Tvättavlopp 6391  
Förvaltningen sker i egen regi. Städning utförs av två trapphusvärdar.

### Ekonomi

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till redovisad resultat och  
balansräkning  
14 600 kr har använts som självförvaltning och deltagande i städdag.  
Till yttre underhåll har 525 kr avsatts av årets resultat.

### Förslag om disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att föreningens förlust 68 915 kr balanseras mot tidigare uppsamlade  
vinster 117 926 kr.

# Resultaträkning 25-01-01--25-12-31

## Intäkter

	not	2024	2025
Månadsavgifter		360 000	360 000
Hysesintäkter		66 000	70 000
Ränteintäkter		12 365	3 073
Övriga intäkter		<u>13 792</u>	<u>1 001</u>
<b>Summa</b>		<b>452 157</b>	<b>434 074</b>

## Kostnader

Värme		152 865	154 009
El		15 169	12 303
Vatten och avlopp		32 277	34 598
Klotterförsäkring		5 624	2 159
Bredband		26 150	26 050
Programvaror			2 570
Sophämtning		16 672	18 876
Reparation och underhåll		3 983	23 942
Tomträttsavgäld		31 200	31 200
Försäkring		19 721	20 311
Fastighetsskatt		23 859	24 231
Avgift Bostadsrätterna		4 290	4 290
Styrelsearvoden	1	3 000	3 500
Självförvaltning	1	14 800	14 600
Diverse omkostnader		<u>2 392</u>	<u>3 495</u>
<u>Summa direkta kostnader</u>		352 002	376 134
<u>Resultat före avskrivningar</u>		100 155	57 940
Avskrivning byggnad	2	0	0
Avskrivning inventarier och installatior	3	<u>95 829</u>	<u>100 246</u>
<u>Summa avskrivningar</u>		95 829	100 246
<u>Resultat före finansiella kostnader</u>		4 326	-42 306
Räntekostnader	4	26 818	25 041
Bankkostnader		<u>1 039</u>	<u>1 043</u>
<u>Summa finansiella kostnader</u>		27 857	26 084
Avsättning yttre fond		525	525
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 056</b>	<b>-68 915</b>

# Balansräkning 25-12-31

Tillgångar		2024-12-31	2025-12-31
	not		
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Mark		97 000	97 000
Byggnad	2	0	0
Installationer och inventarier	3	327 405	568 909
Insats Bostadsrätterna		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<u>Summa</u>		426 405	667 909
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Förutbetalda kostnader		0	12 160
SBAB		316 254	119 327
Plusgiro		<u>192 549</u>	<u>58 580</u>
<u>Summa</u>		508 803	190 067
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>935 208</b>	<b>857 976</b>
<b>Skulder</b>			
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Upplupna kostnader		48 665	52 355
Förinbetalda avgifter		<u>30 000</u>	<u>30 500</u>
<u>Summa</u>		78 665	82 855
<u>Långfristiga skulder</u>	4		
Länsförsäkringar		188 000	180 800
SHB/Stadshypotek		<u>532 323</u>	<u>526 491</u>
<u>Summa</u>		720 323	707 291
<b>Eget kapital</b>			
Grundavgifter		12 000	12 000
Fond för yttre underhåll		6 300	6 825
Balanserad vinst		141 976	117 920
Årets vinst/förlust		<u>-24 056</u>	<u>-68 915</u>
<u>Summa</u>		136 220	67 830
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>935 208</b>	<b>857 976</b>

# Budget 26-01-01-26-12-31

<b>Intäkter</b>		<b>2025</b>	<b>budg 2026</b>
	not		
Månadsavgifter		360 000	360 000
Hysesintäkter		70 000	70 000
Ränteintäkter		3 073	3 000
Övriga intäkter		<u>1 001</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa</b>		<b>434 074</b>	<b>435 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Värme		154 009	160 000
El		12 303	14 000
Vatten och avlopp		34 598	35 000
Klotterförsäkring		2 159	0
Bredband		26 050	27 000
Programvaror		2 570	3 000
Sophämtning		18 876	20 000
Reparation och underhåll		23 942	10 000
Tomträttsavgäld		31 200	31 200
Försäkring		20 311	22 000
Fastighetsskatt		24 231	25 000
Avgift Bostadsrätterna	1	4 290	5 000
Styrelsearvoden	1	3 500	3 500
Självförvaltning		14 600	15 000
Diverse omkostnader		<u>3 495</u>	<u>3 000</u>
<u>Summa direkta kostnader</u>		376 134	373 700
<u>Resultat före avskrivningar</u>		57 940	61 300
Avskrivning byggnad	2	0	0
Avskrivning inventarier och installatior	3	<u>100 246</u>	<u>79 310</u>
<u>Summa avskrivningar</u>		100 246	79 310
<u>Resultat före finansiella kostnader</u>		-42 306	-18 010
Räntekostnader	4	26 818	27 000
Bankkostnader		<u>1 039</u>	<u>1 200</u>
<u>Summa finansiella kostnader</u>		27 857	28 200
Avsättning yttre fond		525	525
<b>Årets resultat</b>		<b>-70 688</b>	<b>-46 735</b>

# Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

## Allmänna redovisningsprinciper

Redovisningen följer BFL och Bas 96.

## Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

## Avskrivningsprinciper

Avskrivning baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningar har använts:

Elstammar	4 %
Fasad/balkongrenovering	fullt avskriven
Övriga investeringar	10 %

## Not 1. Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd.

<u>Ersättningar</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Styrelsen	3 000	3 500
Självförvaltning	14 800	14 600

## Not 2. Byggnader och mark

Föreningens byggnad är fullt avskriven.

Mark	97 000	97 000
Planenligt restvärde vid årets slut	97 000	97 000

## Not 3. Installationer och inventarier

Anskaffningsvärde vid årets början	1 852 882	1 852 882
Anskaffning under året	0	341 750
Ack. avskr. vid årets början	-1 429 648	-1 525 477
<u>Årets avskrivning enligt plan</u>	<u>-95 829</u>	<u>-100 246</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	327 405	568 909
Färdigavskrivet under året	0	993 924

## Not 4. Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Summa</u>	<u>Amortering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindning</u>
Länsförsäkringar	180 800	7200	4,04 %	rörlig
SHB	525 491	5832	3,35 %	rörlig

## Ställda panter till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	1 760 000
------------------------	-----------

Alexandre Barreiro Fidalgo  
ordförande

Anders Agner  
ledamot

Adele Brick  
ledamot

David Billing  
ledamot

# Nyckeltal enl bfn.se

## Sparande /kvm totalyta

resultat + avskrivning + planerat underhåll / totalyta  
 $(-68915+100246)/(12 \times 35+53)=31331/473=66$  kr/kvm

## Årsavgift /kvm bostadsrätt

$360000/420=857$  kr/kvm  
Andel av totalintäkter 82%

## Energikostnad /kvm totalyta (värme,el,vatten)

$(154009+12303+26050)/(420+53)=407$  kr/kvm

## Lån /kvm boyta

$(707251+82855)/420=1881$  kr/kvm

## Räntekänslighet låneskuld/intäkt från bostadsrätt / 100

2%, ingen avgiftshöjning om räntan höjs 1%

## Kassaflödesanalys

intäkter-utgifter-amortering  
 $434074 - 376134 - 26084 - 13032 = + 18824$  kr

