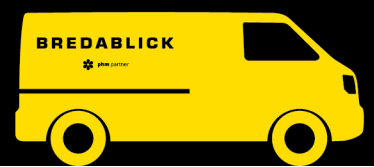


Bostadsrättsföreningen Spettet 1

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Spettet 1

Org.nr: 769609-6804

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spettet 1, 769609-6804, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-03 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och andra funktionärer

Ordförande	Marie Sjöstedt	2026
Ledamot	Amra Christiansen	2026
Ledamot	Christer Rexholt	2026
Ledamot	Joakim Fryk	2026
Ledamot	Oscar Nylander	2026
Ledamot	Gil Camara	2026
Suppleant	Johan Warden	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Mikael Jennel Baker Tilly Stockholm KB
----------------------	---

Valberedning

Valberedningen utgörs av styrelsen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spettet 1 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1882 och renoverades 1988. Fastighetens adress är Hornsgatan 144.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	6	6	4

Total tomtarea:	770	kvm
Total bostadsarea:	1 358	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 225	kvm
- varav hyresrättsarea:	133	kvm
Total lokalarea:	385	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Musikbörsen Sweden AB	265	36 mån	2026-07-30
Kiosken i Hornstull AB	120	36 mån	2028-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Fiber	Global Connect
Avfallshantering	Stockholm Avfall & LL Återvinning
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Serviceavtal hissar	OTIS
Serviceavtal värme	Fastighetsägarna Service Stockholm
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 282 945 kr (42 264 kr 2024) och planerat underhåll för 139 810 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 593 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 298 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Fasadrenovering mot Hornsgatan, byte av utrustning i tvättstugan och byte av husets entrédörr	2005
Komplettering på tak med snörasskydd och inredning i cykelförråd. Målning av entréhall, nytt undertak och ny anslagstavla	2006
Stamspolning av fastighetens avloppsnät	2009
Bredband (öppet nät) installeras ett fibernät i samtliga lägenheter och lokaler samt installation av kylmaskin i affärslokalen. OVK besiktning	2010
Ommålning av trapphusen inkl. snickerier och hissar, renovering av gårdsplantering, husets rännor och stuprör har kompletterats med värmekabel och utfört behandling av stengolv i trapphus och entré samt införskaffat ny matta i entrén. Husets rökgasventilation har totalrenoverats	2011
Husets vindsbjälklag har tilläggsisolerats	2012
Yttertak (mot gård) har kompletterats med snörasskydd samt OVK-besiktning har genomförts	2013
Fem medlemmar har installerat balkong mot gården. Godkänd Radonmätning har genomförts i fastigheten. Stamspolning har genomförts av fastighets avloppsnät och takfläkten har bytts	2014
Fastighetens fjärrvärmecentral har bytts ut	2015
Rökgasventilationen har uppdaterats	2016
Ny hyresgäst affärslokalen Ljushuset AB	2017
Rengöring av gårdens markbeläggning	2018
Spolning av avloppsstammar. OVK besiktning. Energideklaration för fastigheten. Vattenskada trapphus A. Uppdatering och ombyggnad av hissar. Första höjningen av avgiften till föreningen	2019
Kronofogden säljer bostadsrättslokalen (Corso). Föreningen köper bostadsrättslokalen Ljushusets hyreskontrakt förlänges 3 år. En hyresrätt friställes p.g.a. dödsfall och föreningen säljer till en bostadsrätt och föreningens lån reduceras	2020
Husets koppartak har renoverats. Utredning pågår om möjligheterna att ev. kunna skapa en bostadslokal i f.d. Corsolokalen	2021
Installation ny avgasare värmesystem	2022
Putsarbeten fasad	2023
Nytt aggregat i lokal	2023
OVK	2024
Målning och fogning fasad	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.

2 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 468	2 017	1 495	1 380
Resultat efter finansiella poster, tkr	388	- 1 478	- 818	- 543
Förändring av underhållsfond	453	581	162	288
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	217	-1 782	-703	-554
Sparande kr/kvm*	407	42	-182	-106
Soliditet, %	63	61	67	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	758	717	597	478
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38	44	49	42
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	753	717	597	478
Bostadshyra kr/kvm	1 740	1 662	1 402	1 510
Driftkostnad kr/kvm*	424	719	518	474
Energikostnad kr/kvm*	184	253	203	185
Ränta kr/kvm*	147	196	177	121
Avsättning till underhållsfond kr/kvm*	298	333	175	175
Skuldsättning kr/kvm*	6 368	7 344	5 990	5 990
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	10 344	10 449	9 633	9 633
Räntekänslighet (%)	14	15	16	20
Snittränta, (%)	2.75	2.67	2.95	2.02

* Föreningen har en ny beräkningsgrund av totala arean from 2024, jämförelsetalen är därmed missvisande.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 161 341	1 553 356	- 7 697 402	- 1 478 076
Disposition enligt föreningsstämma			-1 478 076	1 478 076
Avsättning till underhållsfond		593 000	-593 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-139 810	139 810	
Årets resultat				388 001
Vid årets slut	29 161 341	2 006 546	- 9 628 668	388 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 175 478
Årets resultat före fondändring	388 001
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 593 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	139 810
Summa över/underskott	- 9 240 667

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 9 240 667
Totalt	- 9 240 667

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 064 232

1 840 467

Övriga rörelseintäkter

3

403 822

176 879

Summa rörelseintäkter

2 468 054

2 017 346

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 266 155

-1 296 090

Övriga kostnader

5

-160 042

-225 374

Personalkostnader

6

-102 468

-95 145

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-282 209

-277 452

Övriga externa kostnader

8

0

-1 274 509

Summa rörelsekostnader

-1 810 874

-3 168 570

RÖRELSERESULTAT

657 180

-1 151 224

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

23 627

15 219

Räntekostnader och liknande resultatposter

-292 806

-342 071

Summa finansiella poster

-269 179

-326 852

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

388 001

-1 478 076

RESULTAT FÖRE SKATT

388 001

-1 478 076

ÅRETS RESULTAT

388 001

-1 478 076



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	32 668 903	32 946 355
Inventarier, maskiner och installationer	11	90 388	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 759 291	32 946 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 759 291	32 946 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		619 597	493 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	75 533	85 729
Summa kortfristiga fordringar		695 130	579 536
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 793 611	1 700 181
Summa kassa och bank		1 793 611	1 700 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 488 741	2 279 717
SUMMA TILLGÅNGAR		35 248 032	35 226 072



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 161 341	29 161 341
Underhållsfond		2 006 546	1 553 356
Summa bundet eget kapital		31 167 887	30 714 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 628 668	-7 697 402
Årets resultat		388 001	-1 478 076
Summa fritt eget kapital		-9 240 667	-9 175 478
SUMMA EGET KAPITAL		21 927 220	21 539 219
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	10 772 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		10 772 000	7 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 772 000	7 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	1 900 000	5 800 000
Förskott från kunder		138 233	138 233
Leverantörsskulder		80 765	114 183
Övriga skulder		125 881	181 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	303 933	452 882
Summa kortfristiga skulder		2 548 812	6 686 853
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 548 812	6 686 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 248 032	35 226 072



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		657 181	-1 151 224
Avskrivningar		282 209	277 452
Bortbokning tillgång		0	1 274 509
Summa		939 390	400 737
Erhållen ränta		23 627	15 219
Erlagd ränta		-292 806	-342 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		670 211	73 885
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-63 474	-205 589
Förändring rörelseskulder		-290 162	346 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten		316 575	214 449
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-95 145	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 145	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-128 000	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-128 000	1 000 000
Årets kassaflöde		93 430	1 214 449
Likvida medel vid årets början		1 700 180	485 732
Likvida medel vid årets slut		1 793 610	1 700 180



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror lokaler

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	921 972	878 100
Hyror bostäder	231 468	221 099
Hyror lokaler	904 312	734 788
Övriga objekt	6 480	6 480
	1 142 260	962 367
Totalt årsavgifter och hyror	2 064 232	1 840 467



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Debiterad fastighetsskatt
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2025	2024
0	8 725
162 240	162 240
0	1 433
241 582	4 481
403 822	176 879
403 822	176 879

Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 241 001 kr i form av momsåterbäring.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Hyressättningsavgift
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025	2024
74 595	83 980
244 050	257 927
47 505	98 769
66 936	75 450
79 811	80 468
49 303	53 498
40 474	286 539
11 838	0
13 073	39 300
16 500	16 500
7 164	7 056
36 165	34 035
1 506	13 288
0	417
154 480	206 600
843 400	1 253 826
4 120	10 531
0	2 803
31 980	2 879
0	581
8 269	1 194
14 273	0
1 934	0
16 887	21 482
2 582	2 795
201 760	0
1 139	0
282 945	42 264
139 810	0
1 266 155	1 296 090

Reparationer

Hiss
Bostäder
Lokaler
Klottersanering
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, fasader

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	10 260
Förvaltningskostnader	107 970	123 893
Revision	27 369	26 756
Tele och post	2 037	1 205
Jurist- och advokatkostnader	0	11 696
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 080	0
Bankkostnader	846	839
IT-tjänster	395	0
Övriga externa tjänster	8 261	47 143
Övriga externa kostnader	10 084	3 582
Totalt övriga kostnader	160 042	225 374

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Utbildning	0	3 151
Sociala kostnader	21 268	21 994
	31 268	35 145
Övriga personalkostnader		
Löner till anställda	71 200	60 000
Totalt personalkostnader	102 468	95 145

Föreningen har haft en extern anställd under verksamhetsåret som hanterar städningen i fastigheten. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	277 452	277 452
Inventarier, maskiner och installationer	4 757	0
	282 209	277 452
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	282 209	277 452

Not 8. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga kostnader		
Övriga kostnader	0	-1 274 509
Totalt övriga externa kostnader	0	-1 274 509

I posten övriga kostnader ingår det under 2024 bortbokning av en tillgång på balansen.

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 775 000	20 775 000
Summa:	20 775 000	20 775 000



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	27 402 366	27 402 366
Mark	9 781 476	9 781 476
Markanläggningar	90 280	90 280
Utgående anskaffningsvärden	37 274 122	37 274 122
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 237 487	- 3 960 035
Markanläggningar	- 90 280	- 90 280
Årets avskrivning på byggnader	- 277 452	- 277 452
Utgående avskrivningar	-4 605 219	-4 327 766
Utgående redovisat värde	32 668 903	32 946 356
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 887 427	23 164 879
Mark	9 781 476	9 781 476
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	32 600 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	44 400 000	50 000 000
	77 000 000	82 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	65 000 000	64 600 000
Lokaler	12 000 000	17 400 000
	77 000 000	82 000 000
Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	9 356	9 356
Tvättmaskin	95 145	0
Utgående anskaffningsvärden	104 501	9 356
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 356	- 9 356
Årets avskrivningar	- 4 757	0
Utgående avskrivningar	- 14 113	- 9 356
Utgående redovisat värde	90 388	0
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	75 533	85 729
Summa	75 533	85 729
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 793 611	1 700 181
Summa	1 793 611	1 700 181
Not 14. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 900 000	5 800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 772 000	7 000 000
Summa	12 672 000	12 800 000



Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2028-01-30	1,78 %	6 972 000	7 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,77 %	3 800 000	3 800 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,52 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-11-12	2,42 %	900 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 672 000	12 800 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	39 426
Upplupna räntekostnader	22 954	27 949
Förutbetalda intäkter	212 543	283 904
Upplupna revisionsarvoden	28 500	26 500
Upplupna kostnader	13 651	75 102
Summa	303 933	452 882

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har hållit avgifterna per 1 januari 2026 oförändrade.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Marie Sjöstedt
Ordförande

Amra Christiansen
Ledamot

Christer Rexholt
Ledamot

Joakim Fryk
Ledamot

Gil Camara
Ledamot

Johan Warden
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Baker Tilly Stockholm KB
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 09:08

SENT BY OWNER:

Smedra Gourie • 06.05.2026 14:33

DOCUMENT ID:

BJREB2OCWx

ENVELOPE ID:

ryaNHndAZe-BJREB2OCWx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Spettet 1.pdf

18 pages

SHA-512:

b9011b1639e920e1521fd2c18195ff8dcc507af2b1ba7de
952a4bb0eb8f3cfcff43cdcfb436833c07e81f5a3c2bb9c5
3c2cd9f11b61dcce4f42194b0aa8718dc

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
AMRA CHRISTIANSEN	 Signed	06.05.2026 15:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/01/01)
	Authenticated	06.05.2026 15:18	Low	
Marie Sjöstedt	 Signed	06.05.2026 16:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/09/28)
	Authenticated	06.05.2026 16:06	Low	
CHRISTER REXHOLT	 Signed	06.05.2026 16:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/01/07)
	Authenticated	06.05.2026 16:41	Low	
GIL CAMARA	 Signed	06.05.2026 21:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/05/03)
	Authenticated	06.05.2026 21:09	Low	
Johan Warden	 Signed	06.05.2026 21:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/10/05)
	Authenticated	06.05.2026 21:29	Low	
JOAKIM FRYK	 Signed	06.05.2026 22:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/01/26)
	Authenticated	06.05.2026 22:27	Low	
Claes Mikael Jennel	 Signed	08.05.2026 09:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21)
	Authenticated	08.05.2026 09:03	Low	

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spettet 1

Org.nr 769609-6804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spettet 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spettet 1 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 09:06

SENT BY OWNER:

Nathalie Lindén • 06.05.2026 21:55

DOCUMENT ID:

BkfCnfYRWx

ENVELOPE ID:

HJZA3ztCZI-BkfCnfYRWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Spettet 1.pdf

4 pages

SHA-512:

efad1defe2a9ed5ef6b889aa55477abe757530302668fea
e1183a1031efd76f23172045a511721b57460c526c6b4c
2dad3f806a11dd22914f908ae9f6e8f9d07

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Mikael Jennel	Signed	08.05.2026 09:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21)
	Authenticated	08.05.2026 09:04	Low	

* 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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrätthavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

