

Årsredovisning 2025

Brf Spettet 3

769625-7802



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spettet 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spettet 3 som förvärvades 2016-04-21. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Storgatan 29 A-B och byggdes 1948. Fastighetens värdeår är 1952.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 58 kvm och 19 bostadsrätter om 1 062 kvm, total bostadsyta är 1 120. Föreningen har även en lokal om 65 kvm.

I föreningen finns 12 parkeringsplatser varav 11st är för uthyrning.

Lägenhetsfördelning:

8 st. 1 rum och kök

4 st. 2 rum och kök

8 st. 3 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Marielle Strömberg	Ordförande
Daniel Sadeghei Fazel	Styrelseledamot
Erica Mittig	Styrelseledamot
Jozo Glavas	Styrelseledamot
Matilda Edlund	Styrelseledamot
Sofia Spetz	Styrelseledamot
Margit Elisabeth Hallberg	Suppleant
Filip Stenström (avgått under verksamhetsåret)	Suppleant

Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Axel Bruér.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Camilla Lindstaf, Toressons Revision AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen håller på att ta in offerter gällande underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Stambyte inklusive el-stambyte
Byte av dagvattenledningar
- 2018** ● Bottenavlopp etapp 1
OVK
Elservis/resterande stambyte
Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna
- 2019** ● Fönsterbyte
Renovering av entréerna
Radonmätning
- 2020-2021** ● Bottenavlopp etapp 2
- 2023** ● Låsbyten till samtliga gemensamma utrymmen
Ett sopskåp för matavfall har införskaffats

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Tekniskt förvaltning och fastighetsskötsel	AB Energibevakning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för året visar ett underskott, vilket främst beror på avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten. Justerat för avskrivningar uppvisar verksamheten ett positivt resultat. Kostnadsbilden domineras av räntekostnader, vilka fortsatt är föreningens största enskilda utgiftspost. Även uppvärmningskostnaderna ligger på en hög nivå men har minskat något i jämförelse med 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Under året har föreningen amorterat 124 500 kr. Mer information om årets kassaflöde återfinns i kassaflödesanalysen.

I samband med budgetarbetet inför 2026 valde styrelsen att höja årsavgifterna med 4,2% from 1 januari 2026.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen även genomfört vissa mindre investeringar och åtgärder, bland annat installerat en luft-luftvärmepump i föreningens lokal, bekostat en ny hållspis till en hyreslägenhet samt bytt en källardörr som utsatts för ett inbrottsförsök.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 118 018	1 104 081	1 047 155	980 853
Resultat efter fin. poster	-44 312	-61 284	-40 916	-4 134
Soliditet (%)	69	69	69	66
Yttre fond	201 366	175 816	150 266	124 716
Taxeringsvärde	25 410 000	25 550 000	25 550 000	25 550 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	806	772	722
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,1	77,5	77,9	74,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 303	9 421	9 538	10 597
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 338	8 443	8 548	9 497
Sparande / kvm totalyta, kr	172	140	152	184
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	24	24	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	183	177	165
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	33	20	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	255	240	221	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	2,64	2,31	1,45
Räntekänslighet (%)	11,55	11,69	12,35	14,68

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på avskrivningar. Justerat för avskrivningar är resultatet positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	27 924 875	-	-	27 924 875
Upplåtelseavgifter	1 552 500	-	-	1 552 500
Fond, yttre underhåll	175 816	-	25 550	201 366
Balanserat resultat	-6 751 435	-61 284	-25 550	-6 838 269
Årets resultat	-61 284	61 284	-44 312	-44 312
Eget kapital	22 840 472	0	-44 312	22 796 160

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 838 269
Årets resultat	-44 312
Totalt	-6 882 581

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	25 410
Att från yttre fond i anspråk ta	-25 657
Balanseras i ny räkning	-6 882 334
	-6 882 581

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 118 018	1 104 081
Övriga rörelseintäkter	3	21 220	0
Summa rörelseintäkter		1 139 238	1 104 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-626 943	-584 016
Övriga externa kostnader	9	-87 332	-88 094
Personalkostnader	10	-22 826	-828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222 390	-226 608
Summa rörelsekostnader		-959 491	-899 546
RÖRELSERESULTAT		179 748	204 535
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-4	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-224 056	-265 831
Summa finansiella poster		-224 060	-265 819
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 312	-61 284
ÅRETS RESULTAT		-44 312	-61 284

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	32 011 893	32 216 649
Maskiner och inventarier	13	130 225	68 772
Summa materiella anläggningstillgångar		32 142 118	32 285 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 142 118	32 285 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 533	5 225
Övriga fordringar	14	15 269	1 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 790	25 054
Summa kortfristiga fordringar		46 592	31 916
Kassa och bank			
Kassa och bank		773 206	817 945
Summa kassa och bank		773 206	817 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		819 798	849 861
SUMMA TILLGÅNGAR		32 961 915	33 135 281

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 477 375	29 477 375
Fond för yttre underhåll		201 366	175 816
Summa bundet eget kapital		29 678 741	29 653 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 838 269	-6 751 435
Årets resultat		-44 312	-61 284
Summa fritt eget kapital		-6 882 581	-6 812 719
SUMMA EGET KAPITAL		22 796 160	22 840 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 021 000	2 838 250
Övriga långfristiga skulder		27 625	27 625
Summa långfristiga skulder		4 048 625	2 865 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 859 250	7 166 500
Leverantörsskulder		24 413	22 476
Skatteskulder		3 312	4 778
Övriga kortfristiga skulder		220	8 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	229 935	226 535
Summa kortfristiga skulder		6 117 130	7 428 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 961 915	33 135 281

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	179 748	204 535
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	222 390	226 608
	402 137	431 143
Erhållen ränta	-4	12
Erlagd ränta	-226 212	-272 131
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 921	159 024
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 676	4 020
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 398	-60 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 848	102 760
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-79 087	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 087	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-124 500	-124 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-124 500	-124 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 739	-21 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	817 945	839 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	773 206	817 945

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spettet 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Installationer	4 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	855 648	855 648
Hysesintäkter, lokaler	127 236	128 600
Hysesintäkter, bostäder	84 780	80 858
Hysesintäkter, p-platser	44 081	34 510
Övriga intäkter	6 273	4 465
Summa	1 118 018	1 104 081

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	324	0
Övriga rörelseintäkter	-4	0
Försäkringsersättning	20 900	0
Summa	21 220	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	324	0
Fastighetsskötsel	47 805	46 105
Städning	37 745	38 011
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 418
Trädgårdsarbete	648	722
Snöskottning	30 457	30 632
Summa	116 979	122 888

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	64 261	73 410
Summa	64 261	73 410

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	25 657	0
Summa	25 657	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	34 284	28 944
Uppvärmning	215 685	216 449
Vatten	51 940	39 117
Sophämtning	36 450	35 842
Summa	338 359	320 352

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 843	23 552
Självrisker	9 500	0
Kabel-tv/bredband	3 764	3 714
Fastighetsskatt	42 580	40 100
Summa	81 687	67 366

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 975	5 236
Övriga förvaltningskostnader	15 046	15 290
Revisionsarvoden	17 886	17 926
Ekonomisk förvaltning	49 087	47 372
Bankkostnader	2 338	2 271
Summa	87 332	88 094

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	17 664	1 370
Sociala avgifter	5 162	-542
Summa	22 826	828

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	224 052	265 731
Övriga räntekostnader	4	100
Summa	224 056	265 831

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 886 936	33 886 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 886 936	33 886 936
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 670 287	-1 465 531
Årets avskrivning	-204 756	-204 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 875 043	-1 670 287
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 011 893	32 216 649
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 966 346</i>	<i>15 966 346</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 161 000	13 085 000
Taxeringsvärde mark	10 249 000	12 465 000
Summa	25 410 000	25 550 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 406	203 406
Årets inköp	79 087	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	282 493	203 406
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-134 634	-112 782
Årets avskrivning	-17 634	-21 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-152 268	-134 634
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 225	68 772

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	769	1 577
Skattefordringar	14 440	0
Övriga fordringar	60	60
Summa	15 269	1 637

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 170	4 580
Försäkringspremier	8 012	7 261
Kabel-tv/bredband	940	941
Ekonomisk förvaltning	12 668	12 272
Summa	25 790	25 054

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-04-24	1,06 %	2 838 250	2 962 750
Swedbank	2027-04-23	2,69 %	4 021 000	4 021 000
Swedbank	2026-04-24	2,75 %	3 021 000	3 021 000
Summa			9 880 250	10 004 750
Varav kortfristig del			5 859 250	7 166 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 257 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	3 436	3 316
El	3 165	2 822
Uppvärmning	25 951	28 188
Utgiftsräntor	40 661	42 817
Löner	15 200	15 200
Sophantering	3 073	0
Sociala avgifter	4 776	4 776
Förutbetalda avgifter/hyror	118 673	114 416
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	229 935	226 535

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har höjt årsavgifterna med 4,2% from 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna kommun

Daniel Sadeghei Fazel
Styrelseledamot

Erica Mittig
Styrelseledamot

Jozo Glavas
Styrelseledamot

Marielle Strömberg
Ordförande

Matilda Edlund
Styrelseledamot

Sofia Spetz
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Camilla Lindstaf
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.04.2026 14:38

DOCUMENT ID:

rJBI09maWg

ENVELOPE ID:

H1HLAcX6Zg-rJBI09maWg

DOCUMENT NAME:

Brf Spettet 3, 769625-7802 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

7d2181a1a503acc4bae9d75aa2858c1492550de1d29aa
86be881c8568c3ff7234e1892f682d5de668480ffbd5dce
b0f9be38d21544b55250d975a97c9d3d6c57

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
1. Jozo Glavas glavas.jozo@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:44 20.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.202
2. SOFIA ADELA SPETZ sofia.a.spetz@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:52 20.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.41
3. DANIEL SADEGHEI FAZEL danielfazel00@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:14 20.04.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.0.123
4. MARIELLE KITTY MATILD A STRÖMBERG marielle.stromberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:09 21.04.2026 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.38
5. ANNA MATILDA EDLUND matildaedlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 22:57 22.04.2026 22:56	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.142.68
6. ERICA MITTIG erica.mittig@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:10 23.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.6.53
7. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:28 24.04.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.158.12

* 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 Bostadsrättsföreningen Spettet 3, org.nr 769625-7802.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spettet 3 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Spettet 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.04.2026 14:38

DOCUMENT ID:

rJeH8A57TWg

ENVELOPE ID:

HJrIR9mTWI-rJeH8A57TWg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Spettet 3 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

686fb4a39e918163191e02238c9a6b8db16a37df8159f2
765a11a10e6c163ca8bb84eb5296f796dffbca123f9dbaa
3c8a0a3714870160cd5105883515a54f3e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	24.04.2026 08:28	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	24.04.2026 08:27	Low	IP: 37.250.158.12

* 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