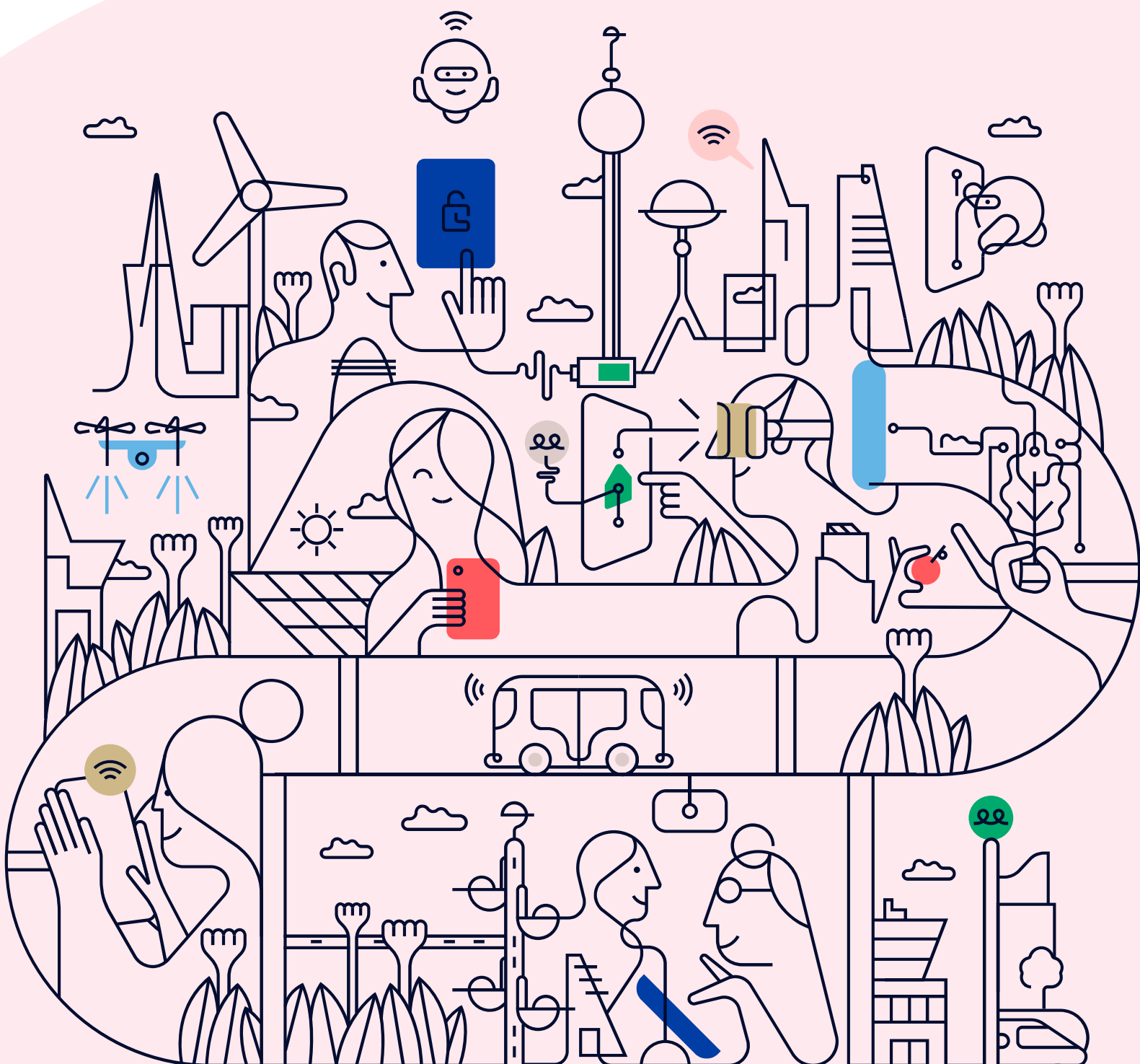




Välkommen till årsredovisningen för Brf Spettet 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 888 kvm och 3 lokaler om 568 kvm. Byggnadernas totalyta är 2456 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Holmsten	Ordförande
Anna Mandzhieva	Styrelseledamot
Melisa Mohajer	Styrelseledamot
Per Emil Johnson	Styrelseledamot
Erica Molin	Suppleant
Lars Thomas Sträng	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Gårdsrenovering- Gården färdigställdes med odlingslådor och planteringar
Stamspolning- Spolat samtliga stammar och påstick i fastigheten

- 2021-2022** ● Gårdsrenovering - Tätskiktet är bytt på gården och under våren 2022 ska den försees med nya möbler samt planteringar.
- 2020** ● Stampsolning - Spolat samtliga stammar och påstick i fastigheten
Hissrenoveringar - Båda hissarna i fastigheten har totalrenoverats med ny mekanik och hisskorgar.
Energideklaration - Energideklaration beställd och genomförs under våren 2020
- 2019** ● Trapphusrenovering - Omfattande trapphusrenovering
Installation av passersystem
Installation av säkerhetsdörrar
Installation av två nya ytterdörrar mot innergård
OVK - OVK allmänna utrymmen genomförd och godkänd
- 2016** ● OVK genomförd - OVK godkänd i lägenheter och allmänna utrymmen
Installation av Fiber
Radonmätning - Radonmätning genomförd i bostäder samt källare. Låga halter av radongas. Godkänd.
Underhållsåtgärder ESSVENT aggregat i lägenheter - Byte av fläktlager m.m.
Byte av fläktar och styrutrustning - Förnyat fläktaggregatet som betjänar lokalerna. Nya fläktar och styrutrustning
Ny entredörr showroom
Kompletterat taksäkerheten - Kompletterat taksäkerheten för att uppfylla gällande krav. Även installerat snörasskydd
Installerat takvärmeanläggning
Installation av geoenergianläggning - Installerat geoenergianläggning (bergvärme) samt elpanna. Även installerat frikyla i en av affärslokalerna
Byte av avloppspump - Avloppspump samt styrutrustning utbytt
- 2015** ● Byte av torktumlare - Ny torktumlare med värmepumpsteknologi
Byte av belysning källarplan - Byte av armaturer till LED med närvarostyrning

Planerade underhåll

- 2024** ● Underhåll av fönster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 489 475	2 446 547	2 326 550	2 381 124
Resultat efter fin. poster	-215 972	-93 324	-1 012 806	-522 911
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	472 000	472 000	300 000	300 000
Taxeringsvärde	108 600 000	108 600 000	79 800 000	79 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	515	516	516	517
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	39	40	40	33
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 530	6 530	6 622	6 093
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 020	5 020	5 091	4 684
Sparande per kvm totalyta, kr	104	218	441	488
Elkostnad per kvm totalyta, kr	204	242	141	103
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	25	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	237	268	166	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,66	-	-	-

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 belänad 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	32 696 417	-	-	32 696 417
Upplåtelseavgifter	8 078 782	-	-	8 078 782
Fond, yttre underhåll	472 000	-472 000	472 000	472 000
Balkongfond	60 874	-	17 160	78 034
Kapitaltillskott	741 131	-	-	741 131
Balanserat resultat	-4 146 968	378 676	-472 000	-4 240 292
Årets resultat	-93 324	93 324	-215 972	-215 972
Eget kapital	37 808 912	0	-198 812	37 610 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 768 292
Årets resultat	-215 972
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-472 000
Totalt	-4 456 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 456 264

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 489 475	2 446 547
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 733
Summa rörelseintäkter		2 489 475	2 450 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 332 604	-1 564 335
Övriga externa kostnader	9	-295 867	-169 572
Personalkostnader	10	-131 418	-185 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 184	-469 606
Summa rörelsekostnader		-2 230 073	-2 389 287
RÖRELSERESULTAT		259 403	60 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 174	4 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-493 548	-158 774
Summa finansiella poster		-475 374	-154 317
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-215 972	-93 324
ÅRETS RESULTAT		-215 972	-93 324

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 18	48 275 300	48 739 496
Maskiner och inventarier	14	34 964	40 951
Summa materiella anläggningstillgångar		48 310 263	48 780 447
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 310 263	48 780 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 750	161 082
Övriga fordringar	15	2 192 608	2 060 452
Summa kortfristiga fordringar		2 215 357	2 221 534
Kassa och bank			
Kassa och bank		44 794	1 111
Summa kassa och bank		44 794	1 111
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 260 151	2 222 645
SUMMA TILLGÅNGAR		50 570 414	51 003 092

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11	41 516 330	41 516 330
Fond för yttre underhåll		472 000	472 000
Balkongfond		78 034	60 874
Summa bundet eget kapital		42 066 364	42 049 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 240 292	-4 146 968
Årets resultat		-215 972	-93 324
Summa fritt eget kapital		-4 456 264	-4 240 292
SUMMA EGET KAPITAL		37 610 100	37 808 912
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		35 000	0
Summa långfristiga skulder		35 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	12 328 657	12 328 657
Leverantörsskulder		80 607	88 172
Skatteskulder		39 174	27 351
Övriga kortfristiga skulder		275 129	331 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	201 747	418 496
Summa kortfristiga skulder		12 925 314	13 194 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 570 414	51 003 092

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	259 403	60 992
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	470 184	469 606
	729 586	530 598
Erhållen ränta	18 924	4 457
Erlagd ränta	-494 298	-158 774
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 212	376 281
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	288 646	-364 430
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-268 866	145 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 992	156 983
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-46 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-46 360
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	17 160	20 280
Amortering av lån	0	-174 055
Depositioner	35 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	52 160	-153 775
ÅRETS KASSAFLÖDE	326 152	-43 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 747 569	1 790 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 073 721	1 747 569

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spettet 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	973 548	973 544
Hysesintäkter lokaler, moms	1 253 695	1 388 118
Deb. fastighetsskatt, moms	168 884	0
Bredband	40 032	40 032
Vatten	0	28 000
Varmvatten	0	5 250
Varmvatten, moms	6 164	0
Uppvärmning	0	7 000
Uppvärmning, moms	39 889	0
Dröjsmålsränta	1 561	0
Pantsättningsavgift	2 100	4 589
Överlåtelseavgift	1 313	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 290	0
Öres- och kronutjämning	-1	14
Summa	2 489 475	2 446 547

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	3 733
Summa	0	3 733

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 629	6 652
Städning enligt avtal	36 614	35 056
Städning utöver avtal	0	2 670
Sotning	0	33 623
Hissbesiktning	3 871	3 855
Brandskydd	19 889	14 429
Bevakning	4 585	0
Myndighetstillsyn	5 200	2 520
Gårdkostnader	14 452	17 237
Gemensamma utrymmen	3 815	6 196
Snöröjning/sandning	23 429	8 281
Serviceavtal	21 784	22 462
Mattvätt/Hyrmattor	6 180	6 137
Förbrukningsmaterial	3 665	14 533
Summa	149 114	173 652

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	14 616
Hyseslokaler	0	1 295
Tvättstuga	16 408	20 689
Trapphus/port/entr	0	32 915
Dörrar och lås/porttele	3 707	6 290
VVS	51 410	4 173
Värmeanläggning/undercentral	6 981	18 385
Ventilation	50 954	20 236
Elinstallationer	9 860	28 400
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 666
Hissar	40 457	8 154
Fönster	0	5 727
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 876
Summa	179 778	166 423

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	117 990
Mark/gård/utemiljö	0	40 309
Summa	0	158 299

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	500 993	593 296
Vatten	81 295	65 799
Sophämtning/renhållning	51 478	42 600
Grovsopor	0	5 192
Summa	633 766	706 887

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	132 156	123 620
Markhyra/vägavgift/avgälder	3 920	3 536
Kabel-TV	4 869	4 382
Bredband	34 866	35 080
Fastighetsskatt	194 136	192 456
Summa	369 947	359 075

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	0
Tele- och datakommunikation	1 701	1 226
Juridiska åtgärder	12 175	2 100
Inkassokostnader	7 110	3 747
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2
Befarade förluster	106 356	0
Övriga förluster	0	5 071
Revisionsarvoden extern revisor	16 274	16 274
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	240	1 448
Föreningskostnader	14 104	23 099
Förvaltningsarvode enl avtal	103 673	100 753
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	13 665	10 056
Konsultkostnader	6 090	0
Föreningsavgifter	5 547	4 997
Summa	295 867	169 572

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 001	140 898
Arbetsgivaravgifter	31 417	44 877
Summa	131 418	185 775

NOT 11, MEDLEMSINSATSER

	2023-12-31	2022-12-31
Insatser	32 696 417	32 696 417
Upplåtelseavgifter	8 078 782	8 078 782
Kapitaltillskott	741 131	741 131
Totalt	41 516 330	41 516 330

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-750	0
Räntekostnader fastighetslån	472 461	156 935
Dröjsmålsränta	11 309	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 555
Övriga räntekostnader	10 528	284
Summa	493 548	158 774

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 088 202	54 088 202
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 088 202	54 088 202
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 348 707	-4 884 510
Årets avskrivning	-464 196	-464 197
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 812 903	-5 348 707
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 275 300	48 739 496
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 198 360</i>	<i>16 198 360</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 400 000	43 400 000
Taxeringsvärde mark	65 200 000	65 200 000
Summa	108 600 000	108 600 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 898	95 538
Inköp	0	46 360
Utgående anskaffningsvärde	141 898	141 898
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-100 947	-95 538
Avskrivningar	-5 988	-5 409
Utgående avskrivning	-106 934	-100 947
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 964	40 951

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning	13 728	13 728
Skattekonto	46 411	34 825
Klientmedel	0	692 160
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 541	3 541
Övriga kortfristiga fordringar	100 000	261 900
Transaktionskonto	960 754	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 298
Summa	2 192 608	2 060 452

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-12-18	4,86 %	5 040 950	5 040 950
Nordea	2024-12-18	4,86 %	3 461 762	3 461 762
Nordea	2024-08-15	4,69 %	3 825 945	3 825 945
Summa			12 328 657	12 328 657
Varav kortfristig del			12 328 657	12 328 657

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 328 657 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	39 491	36 302
Uppl kostnad arvoden	100 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbet hyror/avgifter	30 836	250 774
Summa	201 747	418 496

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 360 000	24 360 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Mandzhieva
Styrelseledamot

Melisa Mohajer
Styrelseledamot

Per Emil Johnson
Styrelseledamot

Sandra Holmsten
Ordförande

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

Ekonomigruppen
Patrik Andreas Löfving
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 09:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.05.2024 11:25

DOCUMENT ID:

ryQUBD5_XA

ENVELOPE ID:

rkUbwqu70-ryQUBD5_XA

DOCUMENT NAME:

Brf Spettet 8, 769606-3317 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Holmsten sandra.holmsten@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2024 11:39 20.05.2024 11:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/10) IP: 158.105.20.6
2. Per Emil Johnson johnson.emil@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2024 19:10 20.05.2024 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/05) IP: 104.28.31.64
3. MELISA MOHAJER melissa.mohajer@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2024 21:31 20.05.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/24) IP: 146.247.172.178
4. Anna Mandzhieva anna.mandzhieva@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2024 01:16 29.05.2024 01:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/10) IP: 89.255.236.45
5. PATRIK ANDREAS LÖFVING patrik.lofving@ekonomigruppen.se	 Signed Authenticated	29.05.2024 09:02 29.05.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/25) IP: 85.228.41.120

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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 8

Org.nr 769606-3317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spettet 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

**KVALIFICERADE REVISORER**

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:

- 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.

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 grundar 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.

Anmärkning

I årsredovisningen för 2022 finns en mot Skatteverket oredovisad momsskuld med 33 904 kr. Föreningen har under 2023 varken redovisat eller betalt denna skuld vilket föranleder anmärkning.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Patrik Löfving
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 08:59

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 20.05.2024 11:25

DOCUMENT ID:
r1-LZwcumR

ENVELOPE ID:
rJgLWw5umR-r1-LZwcumR

DOCUMENT NAME:
RB Spettet 8.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK ANDREAS LÖFVING	 Signed	29.05.2024 08:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/01/25)
patrik.lofving@ekonomigruppen.se	Authenticated	29.05.2024 08:58	Low	IP: 85.228.41.120

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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