

BRF Spettet 8


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



S1Z6urj-lx-BkzadSjWle

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Spettet 8

769606-3317

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Spettet 8 (769606-3317) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Spettet 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Hornsgatan 154 / Lignagatan 3.
Spettet 8 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2049-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	Lägenheter, bostadsrätt	1 833
3	Lokaler, hyresrätt	568

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-12. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Sandra Holmsten	Ordförande
Anna Mandzhieva-Schill	Ledamot
Per Emil Johnson	Ledamot
Camilla Maria Lovisa Lindqvist	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Emil Johnson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Patrik Lofving.

Valberedningen har utgjorts av Johan Swartz och Marianne Arfwidsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Ombyggnation av soprum för att få in matavfallskärl

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 40 st. Under året har 4 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Åke Anderssons förvaltning
Takarbeten inkl. snöskottning samt stuprör	Dimson AB
Ventilation	HA Ventilation AB
Bergvärmeanläggning	Energipartner Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 798	2 489	2 446	2 326
Resultat efter fin. poster (tkr)	89	-215	-93	-1 012
Soliditet (%)	74	74	74	74

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	584	515	516	516
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	5 135	5 020	5 020	5 091
Skuldsättning kr/kvm brf yta (tkr)	6 726	6 530	6 530	6 622
Sparande per kvm totalyta (tkr)	275	104	218	441
Räntekänslighet (%)	12%	12%	-	-
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	251	237	268	166
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	38%	39%	40%	40%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	32 696 417	8 078 782	472 000	-4 240 292	-215 972	37 532 066
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-215 972	215 972	
Årets resultat					89 261	89 261
Belopp vid årets utgång	32 696 417	8 078 782	472 000	-4 456 264	89 261	37 621 327

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-4 456 264
Årets resultat	<u>89 261</u>
Totalt	-4 367 003
Avsättning till yttre fond	472 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-4 839 003</u>
Summa	-4 367 003

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 797 887	2 489 475
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 797 887	2 489 475
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-1 512 044	-1 606 107
Övriga externa kostnader	4	-45 585	-22 364
Personalkostnader	5	-131 418	-131 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-466 515	-470 184
Summa rörelsekostnader		-2 155 562	-2 230 073
Rörelseresultat		642 325	259 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		997	18 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 061	-494 298
Summa finansiella poster		-553 064	-475 374
Resultat efter finansiella poster		89 261	-215 972
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		89 261	-215 972
Skatter			
Årets resultat		89 261	-215 972

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	47 811 103	48 275 300
Inventarier, verktyg och installationer	7	32 646	34 964
Summa materiella anläggningstillgångar		47 843 749	48 310 264
 Summa anläggningstillgångar		 47 843 749	 48 310 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 353	41 525
Övriga fordringar		121 940	149 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 564	-
Summa kortfristiga fordringar		221 857	191 477
 <i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 882 159	2 073 721
Summa kassa och bank		2 882 159	2 073 721
 Summa omsättningstillgångar		 3 104 016	 2 265 198
 SUMMA TILLGÅNGAR		 50 947 765	 50 575 462

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		40 775 199	40 775 199
Kapitaltillskott		741 131	741 131
Fond för yttre underhåll		472 000	472 000
Balkongfond		78 034	78 034
Summa bundet eget kapital		42 066 364	42 066 364
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 456 264	-4 240 292
Årets resultat		89 261	-215 972
Summa fritt eget kapital		-4 367 003	-4 456 264
Summa eget kapital		37 699 361	37 610 100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		224 948	224 948
Summa långfristiga skulder		224 948	224 948
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 328 657	12 328 657
Leverantörsskulder		68 685	80 607
Skatteskulder		13 549	39 174
Övriga skulder		71 922	85 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		540 643	206 795
Summa kortfristiga skulder		13 023 456	12 740 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 947 765	50 575 462

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	642 324	259 403
Avskrivningar	466 515	470 184
Erlagd ränta och ränteintäkter	-553 063	-475 375
	<u>555 776</u>	<u>254 212</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	555 776	254 212
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 828	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-27 552	288 646
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-11 922	
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	294 963	-268 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	808 437	273 992
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-	17 160
Depositioner	-	35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	52 160
Årets kassaflöde	808 437	326 152
Likvida medel vid årets början	2 073 721	1 747 569
Likvida medel vid årets slut	2 882 158	2 073 721

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Byggnadsinventarier	10%	10%
Maskiner & Inventarier	10-20%	10-20%
Markanläggning	5%	5%
Installationer	3-10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 070 381	973 548
Hyror	1 479 044	1 253 695
Fastighetsskatt	133 380	168 884
Bredband	40 032	40 032
Varmvatten	6 000	6 164
Uppvärmning	53 004	39 889
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 152	3 413
Övriga hyresintäkter	12 894	3 850
	2 797 887	2 489 475

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	23 576	9 444
Städning	46 691	42 794
Tillsyn, besiktning, kontroller	36 198	33 545
Serviceavtal	27 795	21 784
Trädgårdsskötsel	4 046	14 452
Snöröjning	-	23 429
Reparationer	125 995	179 778
El	474 464	500 993
Vatten	127 032	81 295
Sophämtning	95 405	51 478
Försäkringspremie	94 192	132 156
Fastighetsavgift bostäder	39 120	194 136
Fastighetsskatt lokaler	156 000	-
Övriga fastighetskostnader	15 527	32 055
Kabel-tv/Bredband/IT	49 465	39 735
Förvaltningsarvode ekonomi	46 493	103 673
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 737	-
Panter och överlåtelser	7 338	7 616
Juridiska åtgärder	-	118 531
Övriga externa tjänster	29 573	19 213
	1 406 647	1 606 107

Underhåll

Brandskydd	105 397	
	105 397	-

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 512 044	1 606 107
------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Konsultarvode	20 909	6 090
Besiktnings- och utredningskostnader	2 980	-
Revisionarvode	21 696	16 274
Summa	45 585	22 364

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	99 996	100 001
Sociala kostnader	31 422	31 417
	131 418	131 418

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	37 889 842	37 889 843
-Mark	16 198 360	16 198 360
	54 088 202	54 088 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 812 903	-5 348 707
-Årets avskrivning enligt plan	-464 196	-464 196
	-6 277 099	-5 812 903
Redovisat värde vid årets slut	47 811 103	48 275 300
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 400 000	43 400 000
Mark	65 200 000	65 200 000
	108 600 000	108 600 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	141 898	141 898
	141 898	141 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-106 934	-100 946
-Årets avskrivning enligt plan	-2 318	-5 988
	-109 252	-106 934

Redovisat värde vid årets slut	32 646	34 964
--------------------------------	--------	--------

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea PG konto	1	13 958
Handelsbanken Placeringkonto	-	1 068 174
Avräkningskonto annan förvaltn	7 714	960 754
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 874 444	30 835
Summa	2 882 159	2 073 721

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-03-18	3,19%	5 040 950	5 040 950
Nordea Hypotek	2025-03-18	3,19%	3 461 762	3 461 762
Nordea Hypotek	2025-08-15	3,23%	3 825 945	3 825 945
			12 328 657	12 328 657
Varav Långfristig del			-	-
Varav Kortfristig del			12 328 657	12 328 657
			12 328 657	12 328 657

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 360 000	24 360 000
Summa ställda säkerheter	24 360 000	24 360 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025 -

Sandra Holmsten

Anna Mandzhieva-Schill

Per Emil Johnson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -

Patrik Lofving
Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 16:25

SENT BY OWNER:

Suzi Wartyo • 21.05.2025 14:36

DOCUMENT ID:

BkzadSjWle

ENVELOPE ID:

S1Z6urj-lx-BkzadSjWle

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Spettet 8 utkast 4.pdf

17 pages

SHA-512:

320a22057fb2d3629227dd875d34a4a17b52a522036e7
99b0f329a2bca9ad6cf24276d397e550a2e860d7d652b2
836bba49305ff190b7b716fd04404b56935ea

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. Sandra Holmsten sandra.holmsten@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 15:31 21.05.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/10) IP: 158.105.167.9
2. Anna Mandzhieva anna.mandzhieva@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 15:34 21.05.2025 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/10) IP: 192.16.144.65
3. Per Emil Johnson johnson.emil@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 15:35 21.05.2025 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/05) IP: 104.28.31.64
4. PATRIK ANDREAS LÖFVIN G patrik.lofving@ekonomigruppen.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 16:25 21.05.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/25) IP: 77.53.78.10

* 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

⚙️ 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