



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spettet 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-11 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SPETTET 2	1984	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygghansa AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 932 kvm och 4 lokaler om 402 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 347 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Gunnar Reuterwall	Ordförande
Estelle Lundberg	Styrelseledamot
Gustav J E R Lindahl Ferrer	Styrelseledamot
Lennart Sundfeldt	Styrelseledamot
Maud Brönnimann	Styrelseledamot

### Valberedning

Lena Persson och Markiz Talhaoui

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### **Revisorer**

Peter Johansson Auktoriserad revisor Moore Allegretto AB

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2056.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1986 ● Renovering av balkonger
- 1999 ● Omläggning av tak
- 2005 ● Rörstambyte
- 2010 ● Byte till säkerhetsdörrar  
Byte av fönster och balkongdörrar  
Fiberbredband
- 2012 ● Målning av väggar i trapphusen  
Byte av 5 st ytterdörrar
- 2015 ● Stamspolning  
Underhåll av entréer
- 2015-2016 ● Underhåll av takplåt
- 2016-2017 ● Besiktning av elstammar
- 2018 ● Renovering av elstammar
- 2019 ● Balkongbesiktning
- 2020 ● Stamspolning
- 2021 ● Byte av 1 st ytterdörr - Lokal 431
- 2022-2023 ● Ny dränering runt fastigheten
- 2023 ● Byte av värmecentral
- 2025 ● Byte av takfönster, 3 st, begr. antal tegelpannor och vissa plåtarbeten på taket  
Byte av belysning på vinden  
Genomgång av värmeelement  
Stamspolning  
Åtgärd trasig avloppsledning

### Planerade underhåll

- 2026 ● Fasad- och balkongrenovering

### Avtal med leverantörer

Fiber internet (ingår i avgiften)	Stockholms stadsnät/Bredband2
Hämtning av matavfall	Prezero
Hämtning av sorterat avfall	Ragn-Sells
Service av tvättstugan	Söderkyl
Snöskottning mark	JRF Mark
Trappstäd	Rengörare Näslund
TV Bas	Tele2

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

Avtal för fastighetsskötsel med Habitek sades upp, samt avtalet med RF tak (snöskottning tak). Avtalet med Bredband2 har uppdaterats så att föreningen nu har förbättrat bredbandshastigheten till 1000/1000 Mbit/s.

#### Övriga uppgifter

Brandskyddet i fastigheten har uppdaterats.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 889 287	1 842 354	1 624 898	1 522 560
Resultat efter fin. poster	204 376	271 038	-1 588 170	-1 293 968
Soliditet (%)	76	75	74	78
Yttre fond	139 251	140 535	140 575	311 773
Taxeringsvärde	46 417 000	46 845 000	46 845 000	46 845 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	666	635	577	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,9	66,6	68,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	854	862	871
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	694	703	710	717
Sparande / kvm totalyta, kr	262	276	94	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	34	30	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	149	129	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	25	16	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	208	175	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	4,58	3,94	1,33
Räntekänslighet (%)	1,27	1,34	1,49	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 639 651	-	-	2 639 651
Upplåtelseavgifter	6 427 096	-	-	6 427 096
Fond, yttre underhåll	140 535	-140 535	139 251	139 251
Balanserat resultat	-3 209 486	411 573	-139 251	-2 937 164
Årets resultat	271 038	-271 038	204 376	204 376
<b>Eget kapital</b>	<b>6 268 834</b>	<b>0</b>	<b>204 376</b>	<b>6 473 210</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 797 913
Årets resultat	204 376
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 251
<b>Totalt</b>	<b>-2 732 788</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	139 251
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 593 537</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 889 288	1 842 354
Övriga rörelseintäkter	3	3 500	1 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 892 788</b>	<b>1 843 434</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 316 549	-1 120 127
Övriga externa kostnader	9	-236 024	-220 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 252	-218 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 675 825</b>	<b>-1 558 543</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>216 963</b>	<b>284 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		33 001	61 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-45 587	-75 844
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 586</b>	<b>-13 853</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>204 376</b>	<b>271 038</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>204 376</b>	<b>271 038</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	5 612 715	5 735 967
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 612 715</b>	<b>5 735 967</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 615 515</b>	<b>5 738 767</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 173	37 677
Övriga fordringar	14	1 832 177	1 380 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	77 737	83 375
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 912 086</b>	<b>1 501 989</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 038 673	1 165 938
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 038 673</b>	<b>1 165 938</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 950 760</b>	<b>2 667 927</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 566 275</b>	<b>8 406 694</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 066 747	9 066 747
Fond för yttre underhåll		139 251	140 535
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 205 998</b>	<b>9 207 282</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 937 164	-3 209 486
Årets resultat		204 376	271 038
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 732 788</b>	<b>-2 938 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 473 210</b>	<b>6 268 834</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 632 000
Övriga långfristiga skulder		-18 814	-18 814
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-18 814</b>	<b>1 613 186</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 629 000	17 000
Leverantörsskulder		42 655	29 620
Skatteskulder		11 005	5 829
Övriga kortfristiga skulder		168 980	230 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	260 238	241 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 111 878</b>	<b>524 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 566 275</b>	<b>8 406 694</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>216 963</b>	<b>284 891</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	123 252	218 028
	<b>340 215</b>	<b>502 919</b>
Erhållen ränta	33 553	60 197
Erlagd ränta	-45 506	-78 499
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>328 262</b>	<b>484 617</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 460	-50 162
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 877	141
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>343 845</b>	<b>434 595</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	31 136
Amortering av lån	-20 000	-48 136
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-20 000</b>	<b>-17 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>323 845</b>	<b>417 595</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 537 385</b>	<b>2 119 790</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 861 230</b>	<b>2 537 385</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spettet 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,74 %
Yttertak	1,49 %
Fönster	0,99 %
Stamledningar VA	1,49 %
Stamledningar Värme	0,74 %
Styr & övervakning	1,86 %
El	1,49 %

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 ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 285 815	1 226 832
Hysesintäkter lokaler	172 796	170 116
Hysesintäkter lokaler, moms	294 818	307 260
Hysesintäkter garage	-375	0
Hysesintäkter p-plats	53 450	53 275
Hysesintäkter p-plats, moms	2 400	11 520
Deb. fastighetsskatt	9 896	9 896
Deb. fastighetsskatt, moms	25 476	22 501
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 190	0
Elintäkter laddstolpe moms	16 073	11 075
Övernattnings-/gästlägenhet	13 050	7 350
Hysesintäkter, övrigt	0	392
Dröjsmålsränta	0	367
Pantsättningsavgift	5 292	9 460
Överlåtelseavgift	12 192	9 862
Administrativ avgift	588	343
Vidarefakturerade kostnader	0	2 105
Öres- och kronutjämning	7	-0
<b>Summa</b>	<b>1 889 288</b>	<b>1 842 354</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	3 500	1 080
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>1 080</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	10 724	49 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	630	591
Städning enligt avtal	60 258	55 163
Sotning	0	684
Brandskydd	1 064	1 051
Gårdkostnader	4 820	3 310
Gemensamma utrymmen	106	671
Sophantering	0	10 223
Snöröjning/sandning	30 005	55 877
Förbrukningsmaterial	2 330	1 132
<b>Summa</b>	<b>109 937</b>	<b>177 703</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	393
Tvättstuga	19 250	1 801
Trapphus/port/entr	1 258	0
Dörrar och lås/porttele	1 832	2 259
VVS	56 984	0
Elinstallationer	24 919	0
Garage/parkering	0	8 711
<b>Summa</b>	<b>104 243</b>	<b>13 164</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	177 356	42 744
VVS	108 759	0
Elinstallationer	0	99 702
Tak	0	16 962
<b>Summa</b>	<b>286 115</b>	<b>159 408</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	94 548	79 180
Uppvärmning	303 639	349 019
Vatten	73 823	59 616
Sophämtning/renhållning	108 638	124 508
Grovsopor	8 772	0
<b>Summa</b>	<b>589 421</b>	<b>612 323</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 570	4 217
Kabel-TV	48 077	36 688
Bredband	34 296	29 274
Fastighetsskatt	93 890	87 350
<b>Summa</b>	<b>226 834</b>	<b>157 529</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	492	2 544
Inkassokostnader	978	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 510	25 750
Styrelseomkostnader	6 546	5 203
Fritids och trivselkostnader	11 803	522
Föreningskostnader	1 281	1 076
Förvaltningsarvode enl avtal	120 176	84 831
Överlåtelsekostnad	5 952	13 956
Pantsättningskostnad	5 952	9 448
Administration	4 521	3 559
Konsultkostnader	51 815	73 499
<b>Summa</b>	<b>236 024</b>	<b>220 387</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	45 587	75 844
<b>Summa</b>	<b>45 587</b>	<b>75 844</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	11 818 905	11 818 905
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 818 905</b>	<b>11 818 905</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 082 938	-5 864 910
Årets avskrivning	-123 252	-218 028
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 206 190</b>	<b>-6 082 938</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 612 715</b>	<b>5 735 967</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>823 820</i>	<i>823 820</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 675 000	24 007 000
Taxeringsvärde mark	18 742 000	22 838 000
<b>Summa</b>	<b>46 417 000</b>	<b>46 845 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	153 500	153 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>153 500</b>	<b>153 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-153 500	-153 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-153 500</b>	<b>-153 500</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 620	9 491
Transaktionskonto	764 167	309 442
Borgo räntekonto	1 058 390	1 062 005
<b>Summa</b>	<b>1 832 177</b>	<b>1 380 937</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 564	4 893
Förutbet fast skötsel	0	10 724
Förutbet försäkr premier	45 983	46 390
Förutbet kabel-TV	12 222	12 289
Förutbet bredband	5 726	5 855
Upplupna intäkter	0	1 429
Upplupna ränteintäkter	1 242	1 795
<b>Summa</b>	<b>77 737</b>	<b>83 375</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,78 %	1 629 000	1 649 000
<b>Summa</b>			<b>1 629 000</b>	<b>1 649 000</b>
Varav kortfristig del			1 629 000	17 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 544 000 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
Upplupna kostnader	247	255
Uppl kostn el	14 095	5 349
Uppl kostnad Värme	38 226	38 819
Uppl kostn räntor	3 774	3 693
Uppl kostnad Sophämtning	4 118	0
Förutbet hyror/avgifter	199 778	193 611
<b>Summa</b>	<b>260 238</b>	<b>241 727</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2025-12-31

5 133 000

2024-12-31

5 133 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Solna

---

Estelle Lundberg  
Styrelseledamot

---

Gustav J E R Lindahl Ferrer  
Styrelseledamot

---

Lars Gunnar Reuterwall  
Ordförande

---

Lennart Sundfeldt  
Styrelseledamot

---

Maud Brönnimann  
Styrelseledamot

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

---

Moore Allegretto AB  
Peter Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 11:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 24.03.2026 09:26

**DOCUMENT ID:**

rkbGs96yjbl

**ENVELOPE ID:**

H1fsc61sWl-rkbGs96yjbl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spettet 2, 716418-1906 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

21 pages

**SHA-512:**

299d545c114b8c8a5b5d1bbee5c6609ba813cd9017bc9  
910d3d61937fd623ce7e6ffeddd20689c14211f5e20387d  
f18bcea54ddb404352857f1976b80ef88ba9

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
<b>1. LARS GUNNAR REUTERWALL</b> larsreuterwall@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:48 24.03.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.111.59
<b>2. MAUD BRÖNNIMANN</b> maud.bronnimann@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:09 24.03.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.68
<b>3. Lennart Arvid Sundfeldt</b> l.sundfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:18 24.03.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.111.242
<b>4. ESTELLE LUNDBERG</b> estelle@lundberg.nl	 Signed Authenticated	26.03.2026 17:39 26.03.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.102
<b>5. Gustav J E R Lindahl Ferrer</b> gustav940910@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 22:20 26.03.2026 22:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.2
<b>6. Erik Peter Johansson</b> peter.johansson@mooresweden.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 11:22 27.03.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

\* 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



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Spettet 2

Org.nr 716418-1906

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spettet 2 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 2 för 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 det datum som framgår av vår digitala underskrift

MOORE Allegretto AB

---

Peter Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 11:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 24.03.2026 09:26

**DOCUMENT ID:**

ryMi5pkoWl

**ENVELOPE ID:**

HyMjcakoZx-ryMi5pkoWl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spettet RB.pdf

3 pages

**SHA-512:**e036f1a657e9b55ae0bdc0955c825f7b3948d1e364508e  
f4d3fb25f7b7be598326a851a04574a1efe853f557a8603  
797602bd2ba4c3734799b5ca8bd7ac1c504

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Peter Johansson	Signed	27.03.2026 11:22	eID	Swedish BankID
peter.johansson@moores weden.se	Authenticated	27.03.2026 11:21	Low	IP: 185.138.67.25

\* 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