

Årsredovisning 2024

Brf Spettet 3

769625-7802



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spettet 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 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
Matilda Edlund	Styrelseledamot
Daniel Sadeghei Fazel	Styrelseledamot
Erica Mittig	Styrelseledamot
Jozo Glavas	Styrelseledamot
Sofia Adela Spetz	Styrelseledamot
Margit Elisabeth Hallberg	Suppleant
Per Filip Stenström	Suppleant

Valberedning

Föreningen har valt Axel Bruér till valberedning.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Camilla Lindstaf. Revisorssuppleant är Carina Toresson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

2025	●	Renovera fönster i hyreslokalen
------	---	---------------------------------

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 år 2024 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknar man bort avskrivningarna så gör föreningen ett positivt resultat för 2024.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2024 har varit räntan. Föreningen näst största kostnadspost är fjärrvärmens och den har ökat jämfört med 2023.

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. Mer information om årets kassaflöde återfinns i kassaflödesanalysen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 4,3% from 1 januari 2024 och i samband med budgetarbetet inför 2025 valde styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade.

Övriga uppgifter

Föreningen har genomfört en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, med godkänt resultat.

En röklucka har bytts ut som ett resultat av OVK:n.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 104 081	1 047 155	980 853	942 998
Resultat efter fin. poster	-61 284	-40 916	-4 134	-759 329
Soliditet (%)	69	69	66	66
Yttre fond	175 816	150 266	124 716	100 200
Taxeringsvärde	25 550 000	25 550 000	25 550 000	24 516 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	772	722	688
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	77,9	74,6	77,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 421	9 538	10 597	10 714
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 443	8 548	9 497	9 602
Sparande per kvm totalyta, kr	140	152	184	216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	38	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	177	165	171
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	20	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	240	221	223	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	2,31	1,45	1,17
Räntekänslighet (%)	11,69	12,35	14,68	15,58

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	27 924 875	-	-	27 924 875
Upplåtelseavgifter	1 552 500	-	-	1 552 500
Fond, yttre underhåll	150 266	-	25 550	175 816
Balanserat resultat	-6 684 969	-40 916	-25 550	-6 751 435
Årets resultat	-40 916	40 916	-61 284	-61 284
Eget kapital	22 901 756	0	-61 284	22 840 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 751 435
Årets resultat	-61 284
Totalt	-6 812 719

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	25 550
Balanseras i ny räkning	-6 838 269
	-6 812 719

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 104 081	1 047 155
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 638
Summa rörelseintäkter		1 104 081	1 053 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-584 016	-479 370
Övriga externa kostnader	8	-88 094	-126 880
Personalkostnader	9	-828	-19 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 608	-220 844
Summa rörelsekostnader		-899 546	-847 071
RÖRELSERESULTAT		204 535	206 722
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-265 831	-247 723
Summa finansiella poster		-265 819	-247 638
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-61 284	-40 916
ÅRETS RESULTAT		-61 284	-40 916

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	32 216 649	32 421 405
Maskiner och inventarier	12	68 772	90 624
Summa materiella anläggningstillgångar		32 285 420	32 512 028
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 285 420	32 512 028
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 225	9 689
Övriga fordringar	13	1 637	2 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	25 054	24 095
Summa kortfristiga fordringar		31 916	35 936
Kassa och bank			
Kassa och bank		817 945	839 685
Summa kassa och bank		817 945	839 685
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		849 861	875 621
SUMMA TILLGÅNGAR		33 135 281	33 387 649

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 477 375	29 477 375
Fond för yttre underhåll		175 816	150 266
Summa bundet eget kapital		29 653 191	29 627 641
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 751 435	-6 684 969
Årets resultat		-61 284	-40 916
Summa fritt eget kapital		-6 812 719	-6 725 885
SUMMA EGET KAPITAL		22 840 472	22 901 756
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 838 250	6 983 750
Övriga långfristiga skulder		27 625	27 625
Summa långfristiga skulder		2 865 875	7 011 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 166 500	3 145 500
Leverantörsskulder		22 934	65 096
Skatteskulder		4 778	4 657
Övriga kortfristiga skulder		8 187	6 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	226 535	253 040
Summa kortfristiga skulder		7 428 934	3 474 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 135 281	33 387 649

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	204 535	206 722
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	226 608	220 844
	431 143	427 566
Erhållen ränta	12	85
Erlagd ränta	-272 131	-230 459
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 024	197 192
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 020	96 479
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 284	-10 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 760	283 303
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-31 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-31 456
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-124 500	-1 124 500
Depositioner	0	27 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-124 500	-1 096 875
ÅRETS KASSAFLÖDE	-21 740	-845 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	839 685	1 684 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	817 945	839 685

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spettet 3 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.

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 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	855 648	820 392
Hysesintäkter, bostäder	80 858	76 704
Hysesintäkter, lokaler	128 600	113 498
Hysesintäkter, p-platser	34 510	33 673
Övriga intäkter	4 465	2 888
Summa	1 104 081	1 047 155

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	0	4
Elstöd	0	6 634
Summa	0	6 638

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	46 105	43 964
Städning	38 011	38 651
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 418	0
Trädgårdsarbete	722	0
Snöskottning	30 632	29 918
Summa	122 888	112 533

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	73 410	12 371
Summa	73 410	12 371

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	28 944	28 584
Uppvärmning	216 449	209 881
Vatten	39 117	23 777
Sophämtning	35 842	27 785
Summa	320 352	290 027

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	23 552	21 668
Kabel-tv/bredband	3 714	3 492
Fastighetsskatt	40 100	39 280
Summa	67 366	64 440

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 236	18 168
Övriga förvaltningskostnader	15 290	10 841
Revisionsarvoden	17 926	15 577
Ekonomisk förvaltning	47 372	45 784
Konsultkostnader	0	35 500
Bankkostnader	2 271	1 010
Summa	88 094	126 880

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	1 370	15 200
Sociala avgifter	-542	4 776
Summa	828	19 976

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	265 731	247 394
Övriga räntekostnader	100	329
Summa	265 831	247 723

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 886 936	33 886 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 886 936	33 886 936
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 465 531	-1 260 775
Årets avskrivning	-204 756	-204 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 670 287	-1 465 531
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 216 649	32 421 405
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 966 346</i>	<i>15 966 346</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 085 000	13 085 000
Taxeringsvärde mark	12 465 000	12 465 000
Summa	25 550 000	25 550 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 406	171 950
Inköp	0	31 456
Utgående anskaffningsvärde	203 406	203 406
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-112 782	-96 694
Avskrivningar	-21 852	-16 088
Utgående avskrivning	-134 634	-112 782
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 772	90 624

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 577	779
Övriga fordringar	60	1 373
Summa	1 637	2 152

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 580	4 580
Försäkringspremier	7 261	6 730
Kabel-tv/bredband	941	929
Förvaltning	12 272	11 856
Summa	25 054	24 095

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-04-24	1,06 %	2 962 750	3 087 250
Swedbank	2025-04-25	2,54 %	4 021 000	4 021 000
Swedbank	2025-01-28	3,46 %	3 021 000	3 021 000
Summa			10 004 750	10 129 250
Varav kortfristig del			7 166 500	3 145 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 382 250 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-1 211
Städning	3 316	3 244
El	2 822	2 563
Uppvärmning	28 188	30 621
Utgiftsräntor	42 817	49 117
Löner	15 200	31 026
Sociala avgifter	4 776	10 393
Förutbetalda avgifter/hyror	114 416	112 287
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	226 535	253 040

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000

Underskrifter

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 Adela Spetz
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 10:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.03.2025 14:34

DOCUMENT ID:

ByXNO4XDiyl

ENVELOPE ID:

HkW4047Dokl-ByXNO4XDiyl

DOCUMENT NAME:

Brf Spettet 3, 769625-7802 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA MATILDA EDLUND matildaedlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.03.2025 20:36 08.03.2025 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.203.81
2. Jozo Glavas glavas.jozo@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2025 23:00 09.03.2025 23:00	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.23.33
3. ERICA MITTIG erica.mittig@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2025 07:05 11.03.2025 07:04	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.18.61
4. DANIEL SADEGHEI FAZEL danne.fazel@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2025 17:35 11.03.2025 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.10.221
5. SOFIA ADELA SPETZ sofia.a.spetz@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2025 07:15 13.03.2025 07:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.62
6. MARIELLE KITTY MATILDA STRÖM BERG marielle.stromberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 17:15 26.03.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.24
7. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	27.03.2025 10:41 27.03.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.109.183

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

Custom events

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

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 2024.

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 2024 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 2024 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

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 10:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.03.2025 14:34

DOCUMENT ID:

S1r4ONXPjkg

ENVELOPE ID:

H1zEdV7Di1l-S1r4ONXPjkg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Spettet 3 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF	 Signed	27.03.2025 10:42	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	27.03.2025 10:41	Low	IP: 2.66.109.183

* 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