
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Spettet
2000. Org nr: 769605-4084





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Spettet
2000 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 762 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 428 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 691 m², vilket motsvarar 24 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spettet 18 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 70 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1973. Fastigheternas adress är Hornsbruksgatan 3A, 3B och 5A samt Hornsgatan 146A och 146B i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	12
3 rum och kök	32
4 rum och kök	19
Summa	70

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	40



Total tomtarea	2 218 m²
Bostäder hyresrätt	250 m²
Bostäder bostadsrätt	4 906 m²
Total bostadsarea	5 156 m²
Total lokalarea	1 956 m²
Årets taxeringsvärde	286 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	280 600 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 46,55 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 506 tkr och planerat underhåll för 293 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 223 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 86 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2019
Taksäkerhet	2019
Takarbeten	2020
Ventilation	2020-2021
Hissar	2020-2021
Låssystem	2021
Trapphus	2021
Trapphusrenovering	2023
Fläktar och ventilation	2023
Installation laddstolpar	2023
Utbyggnad passersystem	2023
Branddörr	2023
Trapphusrenovering	2024
Ventilation	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation	106 985
Balkongdörrar	95 296
Handtag portar	90 457

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Måns Hammarbäck	Ordförande	2026
Stefan Abrahamsson	Ledamot	2026
Anna Wyn-Jones Frank	Ledamot	2026
Camilla Gisslén	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hampus Asphage	Suppleant	2026
Martin Franzén	Suppleant	2026
Per Lind	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Hammarbäck	2026
Axel Hellström	2026
Sobhan Bromandi	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen återfått ingående mervärdesskatt avseende perioden från och med 2019 samt avyttrat en hyresrätt. Dessa händelser har sammantaget haft en positiv inverkan på föreningens resultat och finansiella ställning.

Styrelsens ord

Ekonomin har utvecklats positivt under året och resultatet för 2025 uppgår till 666 tkr jämfört med föregående års underskott om 4 335 tkr.

Under året erhöles en större återbetalning av tidigare redovisad moms efter omprövning av tidigare års momsdeklarationer. Omprövningen har gjorts med stöd av förändrad praxis avseende momsberäkning i fastigheter med blandad verksamhet. Återbetalningen har påverkat både resultat och likviditet positivt.

Likvida medel har även stärkts genom upplåtelse av tidigare hyresrätt till bostadsrätt, vilket tillfört kapital och stärkt den ekonomiska ställningen.

Arbetet med att underhålla och utveckla fastigheten har fortsatt under året. Bland annat har underhåll av ventilation i kontorslokaler genomförts. Renovering av terrasserna påbörjades också under året och redovisas som pågående projekt vid årets slut.

I samband med omläggning av lån genomfördes även ett bankbyte. Genom omförhandling av lånevillkoren har räntekostnaderna kunnat sänkas jämfört med föregående år, vilket påverkat resultatet positivt.

Ett byte av ekonomisk förvaltare genomfördes i december som ett led i styrelsens fortsatta arbete med att säkerställa en effektiv och långsiktigt hållbar förvaltning av föreningens ekonomi och administration. Styrelsen bedömer att den ekonomiska ställningen är stabil och att det finns god beredskap inför kommande underhållsbehov.

Lånen redovisas enligt gällande redovisningsregler som kortfristiga skulder eftersom villkorsändring sker inom kommande 12 månader. Styrelsens avsikt är att lånen löpande omsätts och finansieringen bedöms därför som långsiktig.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2,5% från 1 januari 2026. Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 619 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 331	8 103	7 769	6 924	6 444
Resultat efter finansiella poster	666	-4 335	-2 503	-738	-794
Soliditet %	66	64	66	66	67
Likviditet %	416	7	12	26	40
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	35	37	35	38	40
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	669	624	585	551	548
Driftkostnader kr/kvm	709	1 206	1 025	713	696
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	668	712	657	535	551
Energikostnad kr/kvm	279	290	253	210	228
Sparande kr/kvm	383	132	259	311	269
Ränta kr/kvm	166	223	164	67	52
Skuldsättning kr/kvm	6 396	6 418	5 907	5 955	6 192
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 424	9 456	8 704	8 775	9 123
Räntekänslighet %	14,1	15,2	14,9	15,9	16,6



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 262 479	31 912 550	0	−1 297 294	−4 335 485
Disposition enl. årsstämmobeslut				−4 335 485	4 335 485
Reservering underhållsfond			85 800	−85 800	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	991 229	6 308 771			
Årets resultat					666 162
Vid årets slut	60 253 708	38 221 321	85 800	−5 718 579	666 162

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 632 779
Årets resultat	666 162
Årets fondreservering enligt stadgarna	−85 800
Summa	−5 052 417

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	−5 052 417
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 330 860	8 103 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	967 777	53 750
Summa		9 298 637	8 157 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 044 110	-8 580 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-637 726	-488 800
Personalkostnader	Not 6	-38 637	-117 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 761 762	-1 761 762
Summa rörelsekostnader		-7 482 235	-10 947 947
Rörelseresultat		1 816 402	-2 790 710
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 791	10 544
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 374	31 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 185 405	-1 586 872
Summa finansiella poster		-1 150 240	-1 544 775
Resultat efter finansiella poster		666 162	-4 335 485
Årets resultat		666 162	-4 335 485



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	128 276 972	129 977 920
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	428 229	489 043
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 733 835	0
Summa materiella anläggningstillgångar		132 439 035	130 466 963
Summa anläggningstillgångar		132 439 035	130 466 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 577	1 608
Övriga fordringar	Not 14	1 067 618	9 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	441 840	383 561
Summa kortfristiga fordringar		1 522 035	394 872
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 107 162	3 176 317
Summa kassa och bank		7 107 162	3 176 317
Summa omsättningstillgångar		8 629 196	3 571 189
Summa tillgångar		141 068 232	134 038 152



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	98 475 029	91 175 029
Fond för yttre underhåll	85 800	0
Summa bundet eget kapital	98 560 829	91 175 029
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 718 579	-1 297 294
Årets resultat	666 162	-4 335 485
Summa fritt eget kapital	-5 052 417	-5 632 779
Summa eget kapital	93 508 412	85 542 250
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	45 642 247
Leverantörsskulder	5 807	230 434
Skatteskulder	Not 18	196 005
Övriga skulder	Not 19	978 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 448 571
Summa kortfristiga skulder	47 559 820	48 495 902
Summa eget kapital och skulder	141 068 232	134 038 152



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 816 402	-2 790 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 761 762	1 761 762
Utdelningar	10 791	10 544
	3 588 955	-1 018 404
Erhållen ränta	24 374	31 553
Erlagd ränta	-1 142 088	-1 650 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 471 241	-2 637 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 127 163	-81 564
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-824 792	-1 554 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	519 286	-4 273 716
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-3 733 835	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 733 835	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-154 607	-370 540
Upptagna lån	0	4 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	7 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 145 393	3 629 460
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 930 844	-644 256
Likvida medel vid årets början	3 176 317	3 820 574
Likvida medel vid årets slut	7 107 162	3 176 317



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	18
El	Linjär	36
Fasad	Linjär	18
Fönster	Linjär	15
Hissar	Linjär	35
Restpost	Linjär	38
Stomkomplettering	Linjär	49
Stomme och grund	Linjär	112
Tak	Linjär	32
Värmesystem	Linjär	51
Installationer	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 986 472	2 787 905
Hyror, bostäder	373 320	373 320
Hyror, lokaler	3 877 860	3 816 744
Hyror, garage	636 826	603 365
Hyror, p-platser	7 350	6 175
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-44 628	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 534	-20 928
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 680	-34 145
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 456	-3 675
Rabatter	-11 875	-258
Bränsleavgifter, bostäder	7 292	7 292
Elavgifter	243 433	217 825
Debiterad fastighetsskatt	277 393	303 972
Övriga ersättningar	30 087	45 895
Summa nettoomsättning	8 330 860	8 103 487

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	51 250
Övriga rörelseintäkter	967 777	2 500
Summa övriga rörelseintäkter	967 777	53 750

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-292 738	-3 514 571
Reparationer	-505 862	-613 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-610 680	-576 100
Försäkringspremier	-192 215	-171 621
Kabel- och digital-TV	-88 035	-90 409
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 918	-22 478
Serviceavtal	-38 377	-14 505
Sotning	-1 698	0
Obligatoriska besiktningar	-52 027	-9 000
Bevakningskostnader	-1 500	-1 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 625
Förbrukningsinventarier	-2 819	-13 220
Vatten	-411 122	-370 071
Fastighetsel	-369 519	-470 031
Uppvärmning	-1 205 160	-1 223 587
Sophantering och återvinning	-183 783	-169 473
Förvaltningsarvode drift	-1 063 658	-1 316 627
Summa driftskostnader	-5 044 110	-8 580 225



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-358 751	-347 916
IT-kostnader	-7 196	-6 798
Arvode, yrkesrevisorer	-29 000	-28 000
Övriga försäljningskostnader	-2 070	-881
Övriga förvaltningskostnader	-55 573	-38 643
Kreditupplysningar	-2 175	-1 471
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 642	-17 213
Representation	-7 158	-7 810
Medlems- och föreningsavgifter	-5 773	-5 681
Konsultarvoden	-66 231	-10 980
Bankkostnader	-4 475	-3 941
Advokat och rättegångskostnader	-80 325	-13 594
Övriga externa kostnader	-6 357	-5 873
Summa övriga externa kostnader	-637 726	-488 800

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-29 400	-28 650
Sammanträdesarvoden	0	-60 499
Sociala kostnader	-9 237	-28 010
Summa personalkostnader	-38 637	-117 159

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 700 948	-1 700 948
Avskrivning Installationer	-60 814	-60 814
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 761 762	-1 761 762

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	10 791	10 544
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 791	10 544



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	23 149	32 502
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	506	777
Övriga ränteintäkter	719	-1 726
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 374	31 553

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 178 559	-1 583 749
Övriga räntekostnader	-6 846	-3 123
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 185 405	-1 586 872

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 225 563	114 225 563
Mark	36 728 234	36 728 234
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 953 797	150 953 797

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 975 877	-19 274 928
	-20 975 877	-19 274 928

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 700 948	-1 700 948
	-1 700 948	-1 700 948

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	128 276 972	129 977 920
---	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	91 548 738	93 249 686
Mark	36 728 234	36 728 234

Taxeringsvärden

Bostäder	237 000 000	234 000 000
Lokaler	49 000 000	46 600 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	286 000 000	280 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 000 000</i>	<i>95 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>174 000 000</i>	<i>185 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installation, fjärrvärmecentral	452 500	452 500
Installation, låssystem	457 304	457 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	909 804	909 804
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation fjärrvärmecentral	-211 164	-196 080
Installationer, låssystem	-209 598	-163 867
	-420 762	-359 948
Årets avskrivningar		
Installation fjärrvärmecentral	-15 083	-15 083
Installationer, låssystem	-45 730	-45 730
	-60 813	-60 813
Akkumulerade avskrivningar		
Installation fjärrvärmecentral	-226 247	-211 164
Installationer, låssystem	-255 328	-209 598
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-481 575	-420 762
Restvärde enligt plan vid årets slut	428 229	489 043
Varav		
Installation fjärrvärme	226 253	241 336
Installationer, låssystem	201 976	247 707

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Balkonger/terrasser	3 733 835	0
Vid årets slut	3 733 835	0

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 067 618	9 703
Summa övriga fordringar	1 067 618	9 703

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	204 825	192 215
Förutbetalda driftkostnader	25 808	26 487
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 490	135 361
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 568	17 640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 149	11 858
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	441 840	383 561

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	812 201	1 562 201
Transaktionskonto	6 294 961	1 614 116
Summa kassa och bank	7 107 162	3 176 317

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	45 487 640	45 642 247
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-45 642 247
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-03-25	5 894 271	-5 879 316	14 955	0
SBAB		2025-05-09	12 000 000	-12 000 000	0	0
SBAB		2025-08-10	8 844 513	-8 812 570	31 943	0
SBAB		2025-09-30	5 804 141	-5 794 928	9 213	0
SBAB		2025-10-08	4 000 000	-4 000 000	0	0
SBAB		2025-10-22	9 099 322	-9 000 826	98 496	0
Swedbank	2,297%	2026-01-28	0	12 000 000	0	12 000 000
Swedbank	2,297%	2026-01-28	0	8 812 570	0	8 812 570
Swedbank	2,190%	2026-03-28	0	5 879 316	0	5 879 316
Swedbank	2,190%	2026-03-28	0	4 000 000	0	4 000 000
Swedbank	2,190%	2026-03-28	0	5 794 928	0	5 794 928
Swedbank	2,297%	2026-01-28	0	9 000 826	0	9 000 826
Summa			45 642 247	0	154 607	45 487 640

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns sex lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Det för att följa god redovisningssed.

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	196 005
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	610 680	0
Debiterad preliminärskatt	-577 093	0
Summa skatteskulder	33 587	196 005

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	719 759	842 654
Skuld för moms	86 364	135 991
Avräkning hyror och avgifter	1 918	0
Clearing	5 257	0
Summa övriga skulder	813 298	978 645

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 970	9 002
Upplupna räntekostnader	124 604	81 287
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	243 563	445 438
Upplupna elkostnader	45 000	44 523
Upplupna vattenavgifter	69 000	61 264
Upplupna värmekostnader	160 000	160 433
Upplupna kostnader för renhållning	40 500	35 796
Upplupna revisionsarvoden	29 257	27 625
Upplupna styrelsearvoden	19 000	28 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	482 594	554 553
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 219 488	1 448 571

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk signatur,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Måns Hammarbäck,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Camilla Gisslén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Abrahamsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna Wyn,

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur,

Engzells revisionsbyrå

Per Engzell

Extern revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Spettet 2000

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Spettet 2000 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557578639335

Document

After revision 231779 ÅR 2025
Main document
26 pages
Initiated on 2026-05-20 17:03:44 CEST (+0200) by Linnéa
Regnander (LR)
Finalised on 2026-05-20 19:23:07 CEST (+0200)

Initiator

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnea.regnander@riksbyggen.se

Signatories

Måns Hammarbäck (MH)
mans.hammarback@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MÅNS
HAMMARBÄCK"
Signed 2026-05-20 17:12:36 CEST (+0200)

Anna Frank (AF)
ID number 6409082903
annawynfrank@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA WYN-
JONES FRANK"
Signed 2026-05-20 17:16:25 CEST (+0200)

Camilla Gisslén (CG)
camtingis@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Camilla
Gisslén"
Signed 2026-05-20 17:09:08 CEST (+0200)

Stefan Abrahamsson (SA)
stefan@fontanafood.se



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN
ABRAHAMSSON"
Signed 2026-05-20 19:11:37 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557578639335

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2026-05-20 19:23:07 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

