BRF Spettet 8

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Spettet 8

769606-3317

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

S1m-RIRaWe-HJEZAeR6WI

Styrelsen för Brf Spettet 8 (769606-3317) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Spettet 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Hornsgatan 154 / Lignagatan 3.
Spettet 8 byggdes år 1904.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2054-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	Lägenheter, bostadsrätt	1 884
3	Lokaler, hyresrätt	568

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-04. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Holmsten Sandra	Ordförande
Molin Erica	Ledamot
Mandzhieva-Schill Anna	Ledamot
Farhan Khola Hero	Suppleant
Lindqvist Camilla Maria Lovisa	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Molin Erica, Holmsten Sandra och Mandzhieva-Schill Anna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Löfving Patrik.

Valberedningen har utgjorts av Johan Swartz och Joel Ingmansson.

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Brytskydd till portar
2025	Ny tvättmaskin i tvättstuga
2024	Ombyggning av soprum för att kunna hantera matavfall samt förbättring av taksäkerhet.
2021	Renovering av innergård med nytt tätskikt samt odlingsbäddar och möbler.
2020	Totalrenovering av hissar med nya hisskorgar samt mekanik på både Hornsgatan och Lignagatan.
2019	Omfattande trapphusrenovering inkl. installation av säkerhetsdörrar till alla lägenheter samt nya dörrar till innergård. Installation av nytt passersystem.
2016	Installation av fiber, takvärmeanläggning, byte av avloppspump, Installation av Geoenergianläggning (Bergvärme och elpanna), Installation av nya fläkaggregat samt styrutrustning i affärslokaler)

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Injustering av värme i hela fastigheten
2026	Renovering av fönster för att förbättra tätning

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 6 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (tkr)	2 841	2 798	2 489	2 446
Resultat efter fin. poster (tkr)	410	89	-215	-93
Soliditet (%)	74,2	74	74	74

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	571	584	515	516
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	5 028	5 135	5 020	5 020
Skuldsättning kr/kvm brf yta (tkr)	6 544	6 726	6 530	6 530
Sparande per kvm totalyta (tkr)	358	275	104	218
Räntekänslighet (%)	11%	12%	12%	-
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	208	251	237	268
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	37%	38%	39%	40%

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan
Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta
Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet
Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm
Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm
Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	32 696 417	8 078 782	472 000	-4 456 264	89 261	37 621 327
Resultatdisposition enl *föreningsstämman*						
Förändring av fond för yttre underhåll			472 000	-472 000		
Balanseras i ny räkning				89 261	-89 261	
Årets resultat					410 232	410 232
Belopp vid årets utgång	**32 696 417**	**8 078 782**	**944 000**	**-4 839 003**	**410 232**	**38 031 559**

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 839 003
Årets resultat	410 232
Totalt	**-4 428 771**

Avsättning till yttre fond	472 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-4 900 771
Summa	**-4 428 771**

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

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	2 841 085	2 797 887
Övriga rörelseintäkter		85 133	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 926 218	2 797 887
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-1 563 096	-1 512 044
Övriga externa kostnader	*4*	-18 529	-45 585
Personalkostnader	*5*	-131 420	-131 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-466 515	-466 515
Summa rörelsekostnader		-2 179 560	-2 155 562
Rörelseresultat		746 658	642 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 510	997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 936	-554 061
Summa finansiella poster		-336 426	-553 064
Resultat efter finansiella poster		410 232	89 261
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		410 232	89 261
Skatter			
Årets resultat		**410 232**	**89 261**

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	47 346 906	47 811 103
Inventarier, verktyg och installationer	*7*	30 328	32 646
Summa materiella anläggningstillgångar		47 377 234	47 843 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		500 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	-
Summa anläggningstillgångar		47 877 234	47 843 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		154 806	44 353
Övriga fordringar		211 323	121 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 497	55 564
Summa kortfristiga fordringar		438 626	221 857
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		3 059 693	2 882 159
Summa kassa och bank		3 059 693	2 882 159
Summa omsättningstillgångar		3 498 319	3 104 016
SUMMA TILLGÅNGAR		51 375 553	50 947 765

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital		40 775 199	40 775 199
Kapitaltillskott		741 131	741 131
Fond för yttre underhåll		944 000	472 000
Balkongfond		80 350	78 034
Summa bundet eget kapital		42 540 680	42 066 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 839 003	-4 456 264
Årets resultat		410 232	89 261
Summa fritt eget kapital		-4 428 771	-4 367 003
Summa eget kapital		38 111 909	37 699 361
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		224 948	224 948
Summa långfristiga skulder		224 948	224 948
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	12 328 657	12 328 657
Leverantörsskulder		94 591	68 685
Skatteskulder		17 631	13 549
Övriga skulder		1 382	71 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		596 435	540 643
Summa kortfristiga skulder		13 038 696	13 023 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 375 553	50 947 765

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	746 658	642 324
Avskrivningar	466 515	466 515
Erlagd ränta och ränteintäkter	-336 426	-553 063
	876 747	555 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**876 747**	**555 776**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-110 453	-2 828
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-106 317	-27 552
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-32 850	-11 922
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	48 091	294 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**675 218**	**808 438**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	
Finansieringsverksamheten		
Andelar i intresseföretag	-500 000	-
Fond för balkonger	2 316	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-497 684**	**-**
Årets kassaflöde	**177 534**	**808 438**
Likvida medel vid årets början	**2 882 159**	**2 073 720**
Likvida medel vid årets slut	**3 059 693**	**2 882 158**

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	*2024-12-31*
Årsavgifter	1 075 916	1 070 381
Hyror	1 502 740	1 479 044
Fastighetsskatt	147 060	133 380
Bredband	40 032	40 032
Varmvatten	6 000	6 000
Uppvärmning	53 004	53 004
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 100	3 152
Övriga hyresintäkter	10 233	12 894
	2 841 085	**2 797 887**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025-12-31	*2024-12-31*
Drift		
Fastighetsskötsel	56 417	23 576
Städning	55 369	46 691
Tillsyn, besiktning, kontroller	50 812	36 198
Serviceavtal	31 608	27 795
Trädgårdsskötsel	649	4 046
Snöröjning	3 132	-
Reparationer	288 819	125 995
El	374 982	474 464
Vatten	134 405	127 032
Sophämtning	43 691	95 405
Försäkringspremie	145 101	94 192
Självrisk	20 000	
Fastighetsavgift bostäder	41 376	39 120
Fastighetsskatt lokaler	172 000	156 000
Övriga fastighetskostnader	6 773	15 527
Kabel-tv/Bredband/IT	26 660	49 465
Förvaltningsarvode ekonomi	44 055	46 493
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	604	7 737
Panter och överlåtelser	8 453	7 338
Teknisk förvaltning utöver avtal	20 075	-
Juridiska åtgärder	13 164	-
Övriga externa tjänster	24 951	29 573
	1 563 096	1 406 647
Underhåll		
Brandskydd	-	105 397
	-	105 397
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 563 096**	**1 512 044**

S1m-RIRaWe-HJEZAeR6WI

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	*2024-12-31*
Konsultarvode	3 165	20 909
Besiktnings- och utredningskostnader	-	2 980
Revisionarvode	15 364	21 696
Summa	**18 529**	**45 585**

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025-12-31	*2024-12-31*
Styrelsearvode	100 000	99 996
Sociala kostnader	31 420	31 422
	131 420	**131 418**

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

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	37 889 842	37 889 842
-Mark	16 198 360	16 198 360
	54 088 202	54 088 202
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 277 099	-5 812 903
-Årets avskrivning enligt plan	-464 197	-464 196
	-6 741 296	-6 277 099
Redovisat värde vid årets slut	**47 346 906**	**47 811 103**
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 000 000	43 400 000
Mark	61 200 000	65 200 000
	113 200 000	**108 600 000**

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	141 898	141 898
	141 898	141 898
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-109 252	-106 934
-Årets avskrivning enligt plan	-2 318	-2 318
	-111 570	-109 252

S1m-RIRaWe-HJEZAeR6WI

Redovisat värde vid årets slut	**30 328**	**32 646**

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
SBAB Placeringskonto	402 395	-
SBAB Placeringskonto	402 421	-
SBAB Placeringskonto	405 219	-
SBAB	902 759	-
Nordea	635	1
Avräkningskonto annan förvaltn	-	7 714
Avräkningskonto Fastighetsägarna	946 264	2 874 444
Summa	**3 059 693**	**2 882 159**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta 31/12*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
Nordea Hypotek	2026-12-18	2,46%	5 040 950	5 040 950
Nordea Hypotek	2026-12-18	2,46%	3 461 762	3 461 762
Nordea Hypotek	2026-08-17	2,45%	3 825 945	3 825 945
			12 328 657	**12 328 657**
Varav Långfristig del			-	-
Varav Kortfristig del			12 328 657	12 328 657
			12 328 657	12 328 657

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

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	24 360 000	24 360 000
Summa ställda säkerheter	**24 360 000**	**24 360 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6WI

Underskrifter

Stockholm 2026 -

Sandra Holmsten

Anna Mandzhieva-Schill

Erica Molin

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 -

Patrik Lofving
Revisor

S1m-RIRaWe-HJEZAeR6WI



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

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

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

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6Wl



Balansräkning
Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

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

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

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

S1m-RlRaWe-HJEZAeR6Wl