

Årsredovisning 2023

Brf Spettet 3

769625-7802



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spettet 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokal.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spettet 3 som förvärvades 2016-04-21. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Storgatan 29 A-B. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 58 kvm och 19 bostadsrätter om 1 062 kvm, total bostadsyta är 1120. 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

Matilda Edlund	Ordförande
Samson Seyoum Tesfaldet	Suppleant
Daniel Sadeghei Fazel	Styrelseledamot
Erica Mittig	Styrelseledamot
Idris Hussen	Styrelseledamot
Hallberg, Margit Elisabeth	Suppleant
Per Filip Stenström	Suppleant

Valberedning

Föreningen har valt Axel Bruér till valberedning.

Firmateckning

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

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Utförda historiska underhåll

- 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

- 2028** ● Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Tekniskt förvaltning och fastighetsskötsel	AB Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 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 2023.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2023 har varit räntan. Räntekostnaden för föreningen har ökat under året vilket beror på de stigande räntorna som vi ser på marknaden idag. Föreningen näst största kostnadspost är fjärrvärmens och även den har ökat jämfört med 2022. Elkostnaden har däremot sjunkit jämfört med 2022.

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. Detta beror på att föreningen valt att göra en amortering på 1 miljon kronor under året. Mer information om årets kassaflöde återfinns i kassaflödesanalysen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 7% from 1 januari 2023 och i samband med budgetarbetet inför 2024 valde styrelsen att höja årsavgifterna med 4,3% from 1 januari 2024

Förändringar i avtal

Mäklare har anlåtats för att förmedla nytt kontrakt för en ny lokalhyresgäst som tillträde i mars månad.

Övriga uppgifter

Föreningen har bytt ut låsen till samtliga gemensamma utrymmen. Ett sopskåp för matavfall har införskaffats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 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	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 047 155	980 853	942 998	939 329
Resultat efter fin. poster	-40 916	-4 134	-759 329	11 157
Soliditet (%)	69	66	66	67
Yttre fond	150 266	124 716	100 200	75 684
Taxeringsvärde	25 550 000	25 550 000	24 516 000	24 516 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	772	722	688	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,9	74,6	77,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 538	10 597	10 714	10 831
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 548	9 497	9 602	10 270
Sparande per kvm totalyta, kr	152	184	216	294
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	38	25	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	165	171	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	19	18	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	223	215	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	1,45	1,17	1,30
Räntekänslighet (%)	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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	27 924 875	-	-	27 924 875
Upplåtelseavgifter	1 552 500	-	-	1 552 500
Fond, yttre underhåll	124 716	-	25 550	150 266
Balanserat resultat	-6 655 284	-4 134	-25 550	-6 684 969
Årets resultat	-4 134	4 134	-40 916	-40 916
Eget kapital	22 942 672	0	-40 916	22 901 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 684 969
Årets resultat	-40 916
Totalt	-6 725 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	25 550
Balanseras i ny räkning	-6 751 435
	-6 725 885

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 047 155	980 853
Övriga rörelseintäkter	3	6 638	47 537
Summa rörelseintäkter		1 053 793	1 028 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-479 370	-526 686
Övriga externa kostnader	8	-126 880	-99 673
Personalkostnader	9	-19 976	-19 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 844	-222 218
Summa rörelsekostnader		-847 071	-868 553
RÖRELSERESULTAT		206 722	159 838
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-247 723	-163 993
Summa finansiella poster		-247 638	-163 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-40 916	-4 134
ÅRETS RESULTAT		-40 916	-4 134

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	32 421 405	32 626 161
Maskiner och inventarier	12	90 624	75 256
Summa materiella anläggningstillgångar		32 512 028	32 701 417
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 512 028	32 701 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 689	87 350
Övriga fordringar	13	2 152	21 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 095	23 202
Summa kortfristiga fordringar		35 936	132 415
Kassa och bank			
Kassa och bank		839 685	1 684 712
Summa kassa och bank		839 685	1 684 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		875 621	1 817 127
SUMMA TILLGÅNGAR		33 387 649	34 518 544

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 477 375	29 477 375
Fond för yttre underhåll		150 266	124 716
Summa bundet eget kapital		29 627 641	29 602 091
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 684 969	-6 655 284
Årets resultat		-40 916	-4 134
Summa fritt eget kapital		-6 725 885	-6 659 419
SUMMA EGET KAPITAL		22 901 756	22 942 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 983 750	7 108 250
Övriga långfristiga skulder		27 625	0
Summa långfristiga skulder		7 011 375	7 108 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 145 500	4 145 500
Leverantörsskulder		65 096	56 455
Skatteskulder		4 657	42 048
Övriga kortfristiga skulder		6 225	5 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	253 040	218 099
Summa kortfristiga skulder		3 474 518	4 467 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 387 649	34 518 544

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 722	159 838
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	220 844	222 218
	427 566	382 056
Erhållen ränta	85	21
Erlagd ränta	-230 459	-154 637
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197 192	227 440
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	96 479	-103 194
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 368	12 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283 303	136 590
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 456	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 456	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 124 500	-124 500
Depositioner	27 625	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 096 875	-124 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-845 028	12 090
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 684 712	1 672 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	839 685	1 684 712

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	820 392	766 788
Hysesintäkter, bostäder	76 704	74 371
Hysesintäkter, lokaler	113 498	95 141
Hysesintäkter, p-platser	33 673	36 486
Övriga intäkter	2 888	8 067
Summa	1 047 155	980 853

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	4	251
Vidarefakturering	0	47 286
Elstöd	6 634	0
Summa	6 638	47 537

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	0	47 286
Fastighetsskötsel	43 964	41 797
Städning	38 651	36 001
Snöskottning	29 918	27 940
Summa	112 533	153 024

NOT 5, LÖPANDE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	12 371	21 824
Summa	12 371	21 824

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	28 584	45 443
Uppvärmning	209 881	195 980
Vatten	23 777	22 572
Sophämtning	27 785	26 466
Summa	290 027	290 461

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 668	20 196
Kabel-TV	3 492	3 228
Fastighetsskatt	39 280	37 954
Summa	64 440	61 378

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	18 168	392
Övriga förvaltningskostnader	10 841	28 081
Revisionsarvoden	15 577	15 577
Ekonomisk förvaltning	45 784	43 452
Konsultkostnader	35 500	8 420
Bankkostnader	1 010	3 751
Summa	126 880	99 673

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	15 200	15 200
Sociala avgifter	4 776	4 776
Summa	19 976	19 976

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	247 394	163 660
Övriga räntekostnader	329	333
Summa	247 723	163 993

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 886 936	33 886 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 886 936	33 886 936
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 260 775	-1 056 019
Årets avskrivning	-204 756	-204 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 465 531	-1 260 775
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 421 405	32 626 161
<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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 950	171 950
Inköp	31 456	0
Utgående anskaffningsvärde	203 406	171 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-96 694	-79 232
Avskrivningar	-16 088	-17 462
Utgående avskrivning	-112 782	-96 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 624	75 256

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	779	21 863
Övriga fordringar	1 373	0
Summa	2 152	21 863

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 580	4 580
Försäkringspremier	6 730	6 213
Kabel-TV	929	868
Förvaltning	11 856	11 541
Summa	24 095	23 202

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2026-04-24	1,06 %	3 087 250	3 211 750
Swedbank	2025-04-25	2,54 %	4 021 000	4 021 000
Swedbank	2024-04-25	4,70 %	3 021 000	4 021 000
Summa			10 129 250	11 253 750
Varav kortfristig del			3 145 500	4 145 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 506 750 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 211	0
Städning	3 244	3 165
El	2 563	6 042
Uppvärmning	30 621	29 377
Utgiftsräntor	49 117	31 853
Löner	31 026	20 826
Sociala avgifter	10 393	6 975
Förutbetalda avgifter/hyror	112 287	104 861
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	253 040	218 099

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 4,3% den 1/1 2024 på grund av höjda räntor.



Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Matilda Edlund
Ordförande

Daniel Sadeghei Fazel
Styrelseledamot

Erica Mittig
Styrelseledamot

Idris Hussen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Carina Toresson
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514927881

Dokument

Brf Spettet 3, 769625-7802 - Årsredovisning 2023 (1)
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-04-11 09:18:31 CEST (+0200) av Amelie Lohman (AL)
Färdigställt 2024-04-17 09:57:58 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Matilda Edlund (ME)
Matildaedlund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATILDA EDLUND"
Signerade 2024-04-11 09:21:38 CEST (+0200)

Idris Hussen (IH)
Idris7747@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Idris Ibrahim Hussen"
Signerade 2024-04-13 10:50:45 CEST (+0200)

Erica Mittig (EM)
erica.mittig@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERICA MITTIG"
Signerade 2024-04-16 15:10:55 CEST (+0200)

Daniel Sadeghei Fazel (DSF)
danne.fazel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL SADEGHEI FAZEL"
Signerade 2024-04-11 18:09:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514927881

Carina Toresson (CT)
info@toressonrevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carina Eva Marie Toresson"
Signerade 2024-04-17 09:57:58 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 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 2023 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.

Revisorans 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:

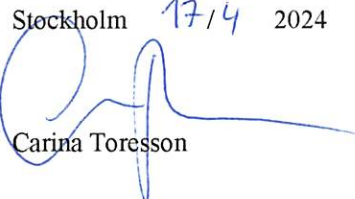
1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm 17/4 2024

Carina Toresson