

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund

769628-0176

Styrelsen för Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens styrelse:

Ordinarie styrelseledamöter		Valda t.o.m. årsstämman
Lars Henriksson	Ordförande	2026
Carl-Henric Nilsson	Ledamot	2026
Lydia Karadak	Ledamot	2026
Dennis Tabakovic	Ledamot	2026
Johan Råde	Ledamot	2026

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två firmatecknare i förening. Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Revisor		Valda t.o.m. årsstämman
Anders von Scheele	Rävisor AB	2026

Föreningen har avtal med nedanstående företag

KPO Förvaltnings AB	Ekonomisk förvaltning
Sekant Fastighetsservice AB	Fastighetskötsel och städning
Tempest Security Sverige AB	Bevakning
Fyrfasen Energi AB	Elhandel
Kraftringen Energi AB	Elnät och fjärrvärme
VA Syd AB	Vatten och avlopp
Lunds Renhållningsverk	Sophämtning
Länsförsäkringar Skåne	Fastighets- och ansvarsförsäkring
Ownit	TV och bredband

Föreningen äger fastigheten Lund Spettet 7 i Lunds kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-22.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 42 bostadslägenheter med en totalyta på 2032 kvm samt 1 hyreslokal med en yta på 264 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Arbetet med att upprätta en underhållsplan pågår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 drogs föreningens amortering ner till 0,5% i samförstånd med vår bank. Under 2025 har styrelsen återgått till att amortera 1,0%.

De fallande räntorna har gynnat föreningens kostnadsbild och vårt kassaflöde är positivt.

Årsavgiften sänks med 5% från och med januari 2026.

Utöver detta har en extra amortering gjorts på vårt lån för att reservera kapital för framtida underhåll.

Arbetet med att färdigställa föreningens Underhållsplan pågår och beräknas bli klart under 2026. Styrelsen har påbörjat ett arbete med att se över alla avtal med målet att sänka föreningens kostnader ytterligare.

Medlemsinformation

Vid årets slut uppgick antalet medlemmar i föreningen till 82 st (81 st).

Föregående års medlemsantal inom parentes.

Sju stycken lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	3 051	3 007	2 363	2 007
Resultat efter finansiella poster	1	-492	-745	-697
Soliditet %	74	73	73	73
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 717	14 373	14 443	14 593
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med	1 045	1 045	815	566
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	262,66	220,84	228,91	212,86
Sparande (kr) per kvadratmeter	368	153,53	42,99	64,18
Räntekänslighet %	14,84	15,54	22,86	29,13

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 940 000	508 250	-2 411 024	-492 006
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-492 006	492 006
Avsättning till underhållsfond		101 650	-101 650	
Årets resultat				520
Belopp vid årets utgång	93 940 000	609 900	-3 004 679	520

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 004 679
Årets resultat	520
<i>Summa</i>	<i>-3 004 159</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 004 159
<i>Summa</i>	<i>-3 004 159</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 051 216	3 007 239
Övriga rörelseintäkter	3	17 935	4 900
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 069 151	3 012 139
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-933 327	-876 538
Övriga externa kostnader	5	-255 481	-236 506
Personalkostnader		-115 912	-112 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-844 584	-844 584
Summa rörelsekostnader		-2 149 304	-2 070 583
Rörelseresultat		919 847	941 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 221	11 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-926 548	-1 444 985
Summa finansiella poster		-919 327	-1 433 562
Resultat efter finansiella poster		520	-492 006
Resultat före skatt		520	-492 006
Årets resultat		520	-492 006

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

123 169 722

124 014 306

Summa materiella anläggningstillgångar

123 169 722

124 014 306

Summa anläggningstillgångar

123 169 722

124 014 306

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1

14 928

Övriga fordringar

7

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

47 864

74 308

Summa kortfristiga fordringar

47 872

89 242

Kassa och bank

9

Kassa och bank

414 353

1 037 677

Summa kassa och bank

414 353

1 037 677

Summa omsättningstillgångar

462 225

1 126 919

SUMMA TILLGÅNGAR

123 631 947

125 141 225

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	93 940 000	93 940 000
Fond för yttre underhåll	609 900	508 250
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>94 549 900</i>	<i>94 448 250</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 004 679	-2 411 024
Årets resultat	520	-492 006
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 004 159</i>	<i>-2 903 030</i>
Summa eget kapital	91 545 741	91 545 220
Långfristiga skulder	10	
Övriga skulder till kreditinstitut	10 200 482	10 947 464
Summa långfristiga skulder	10 200 482	10 947 464
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 300 863	22 060 060
Förskott från kunder	5 588	5 588
Leverantörsskulder	73 165	90 232
Skatteskulder	93 660	91 060
Övriga skulder	127 689	110 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 759	291 307
Summa kortfristiga skulder	21 885 724	22 648 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	123 631 947	125 141 225

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	919 847	941 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	844 584	844 584
Erhållen ränta	7 221	11 423
Erlagd ränta	-926 548	-1 444 985
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>845 104</i>	<i>352 578</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	41 371	-9 194
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-3 620	-74 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	882 855	269 128
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-1 506 179	-167 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 506 179	-167 308
Årets kassaflöde	-623 324	101 820
Likvida medel vid årets början	1 037 677	935 857
Likvida medel vid årets slut	414 353	1 037 677

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1 kompletterande upplysningar. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till underhållsfond görs med 50 kr / BOA enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1%	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 122 859	2 124 296
Hyrer, lokaler	663 862	655 753
Eldebitering	134 967	97 662
Fiber	129 528	129 528
Summa	3 051 216	3 007 239

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Överlåtelseavgifter	9 350	3 000
Pantsättningsavgifter	3 552	400
Övriga intäkter	5 033	1 500
Summa	17 935	4 900

Not 4 Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 357	66 368
Städning	47 857	46 515
Kostnad för bevakning	5 598	5 998
Fastighetsförsäkring	37 437	38 905
Fastighetsskatt	48 130	45 530
Reparationer	41 915	28 695
El	226 104	201 088
Värme	251 994	221 328
Vatten och avlopp	125 093	84 743
Sophämtning	59 694	60 108
Övriga fastighetskostnader	30 148	77 260
Summa	933 327	876 538

Posten övriga fastighetskostnader avser främst besiktning.

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Programvaror	1 996	1 658
Ersättning till revisor	17 000	10 674
Redovisningstjänster enligt avtal	71 796	70 380
Redovisningstjänster extr deb	9 625	6 875
Bankkostnader	4 327	3 549
IT-tjänster	6 890	6 881
Kostnad för föreningsstämma	150	0
Fiber/TV	137 640	133 927
Övriga externa kostnader	6 057	2 562
Summa	255 481	236 506

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Räntekostnader till kreditinstitut	924 962	1 444 985
Ränta skattekonto	1 586	0
Summa	926 548	1 444 985

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 237 226	128 237 226
Utgående anskaffningsvärden	128 237 226	128 237 226
Ingående avskrivningar	-4 222 920	-3 378 336
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-844 584	-844 584
Utgående avskrivningar	-5 067 504	-4 222 920
Redovisat värde	123 169 722	124 014 306

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	41 002	37 835
Förutbetalda IT-tjänster	6 352	7 148
Förutbetald bredband/TV	0	28 950
Förutbetald programlicens	510	375
Summa	47 864	74 308

Not 9 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken transaktionskonto	414 353	537 677
Handelsbanken Placering	0	250 000
Handelsbanken Placering	0	250 000
Summa	414 353	1 037 677

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken 359555	0	10 971 632
Handelsbanken 414284	10 933 937	11 003 332
Handelsbanken 415326	0	11 032 560
Handelsbanken 463802	10 303 802	0
Handelsbanken 510424	10 263 606	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-21 300 863	-22 060 060
Summa	10 200 482	10 947 464

Två av föreningens lån förfaller inom ett år från balansdagen varför dessa klassas som kortfristiga skulder.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader	2 225	1 850
	Förutbetalda hyror	190 706	182 288
	Upplupet arvode revisor	18 512	17 000
	Upplupen el	22 479	21 513
	Upplupen värme	32 452	29 157
	Upplupen renhållning	5 033	5 091
	Upplupen VA	13 352	7 403
	Upplupna sociala avgifter	0	27 005
	Summa	284 759	291 307

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 520 000	34 520 000
	Summa ställda säkerheter	34 520 000	34 520 000

Not 13 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avgifterna sänktes med 5% från 2026-01-01.

UNDERSKRIFTER

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars Henriksson

Carl-Henric Nilsson

Dennis Tabakovic

Lydia Karadak

Johan Råde

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

Rävisor AB

Anders von Scheele
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574278671

Dokument

Brf Spettet 7 i Lund - ÅR 2025
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-03-31 15:37:41 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2026-04-02 14:21:01 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Lars Henriksson (LH)
Personnummer 6410193558
macholasse@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS HENRIKSSON"
Signerade 2026-03-31 15:48:57 CEST (+0200)

Carl-Henric Nilsson (CN)
Personnummer 6105104332
carl-henric.nilsson@kunskapspartner.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Henric Lennart Nilsson"
Signerade 2026-03-31 21:41:12 CEST (+0200)

Dennis Tabakovic (DT)
Personnummer 9605261917
dennistabakovic@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DENNIS TABAKOVIC"
Signerade 2026-04-02 13:21:00 CEST (+0200)

Lydia Karadak (LK)
Personnummer 197210217548
lydia.karadak@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LYDIA KARADAK"
Signerade 2026-03-31 17:13:12 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574278671

Johan Råde (JR)

Personnummer 640502-5039

johan.rade@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN RÅDE"

Signerade 2026-03-31 17:36:36 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2026-04-02 14:21:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

