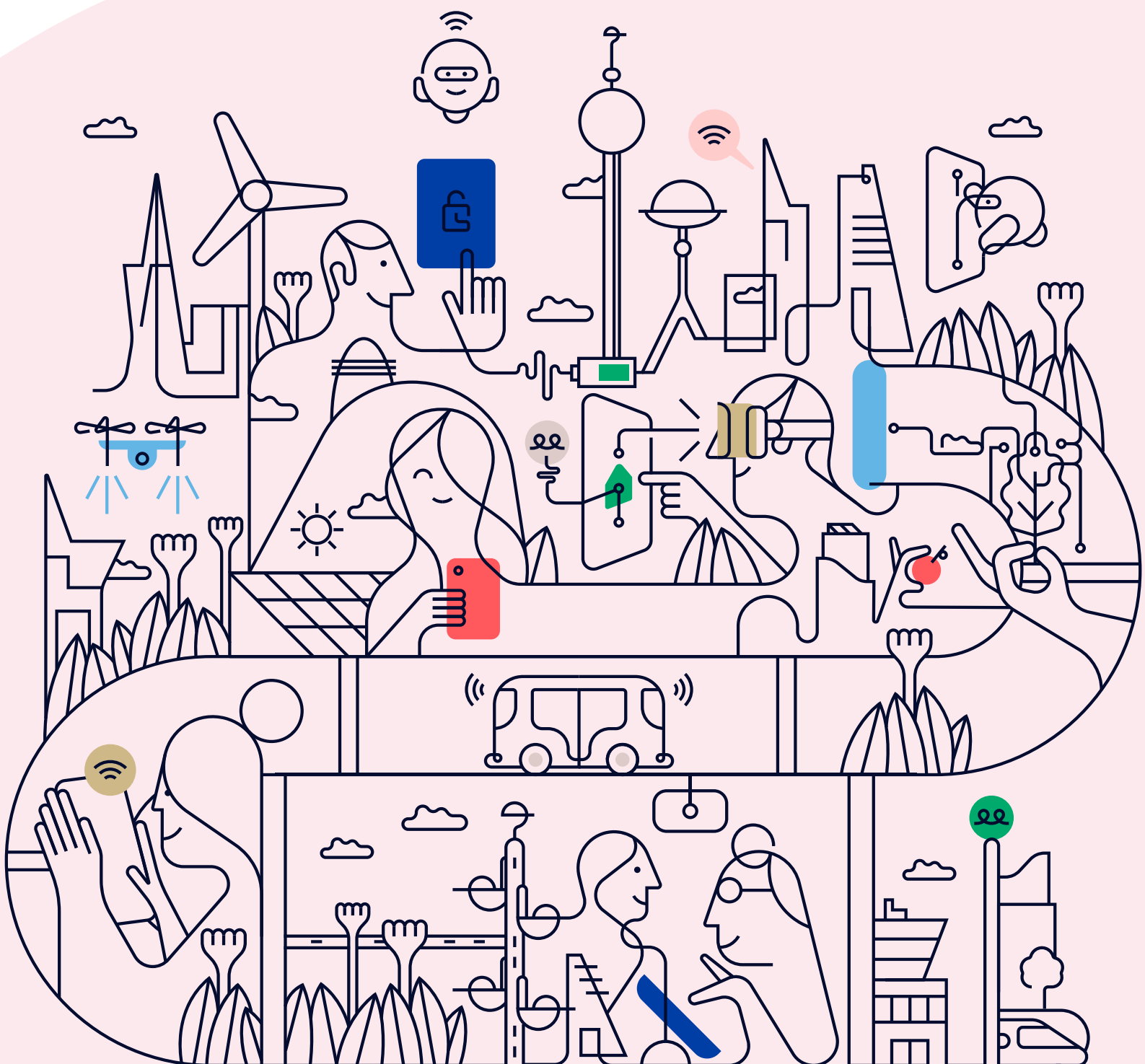




Välkommen till årsredovisningen för Brf Spjutet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härnösand.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spjutet 2	1955	Härnösand

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 876 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 013 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Berglund	Ordförande
Robin Fångsjö	Styrelseledamot
Sandra Jussi	Styrelseledamot
Annelie Jacobsson	Kassör

Valberedning

Lisbet Åberg
Kenneth Sjödin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lars Ljungström Externrevisor
Karin Erlander Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2043.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Installering av kajskydd
- 2012 ● Målning utvändigt av fönster och garagedörrar
- 2013 ● Byte huvudvattenledningar
Stambyte Spjutg 3C och 3D
- 2014 ● Stambyte Sehlstedtsv 6C, 6D, 6E, 6F
- 2015 ● Stambyte Sehlstedtsv 10A och 10B
Byte entré-och källardörrar
- 2016 ● Stambyte Spjutg 3A och 3B
Anläggning av parkeringsplatser
Installerat gemensam dusch/toalett
- 2017 ● Stambyte Sehlstedtsv 10C, D, E, F, G
Inköp av två tvättmaskiner
- 2018 ● Stambyte Sehlstedtsv 8A och 8B
Renovering av tvättstugan
- 2019 ● Stambyte Spjutg 3E, 3F, Sehlstedtsv 6A, 6B
Indragning av fiber
- 2020 ● Stambyte Sehlstedtsv 6F och 6G
- 2021 ● Stambyte Spjutg 3C och D
Byte av altandörrar
- 2022 ● Byte av hörnfönster Spjutgatan 3 F
Dränering och byte av garageportar och fönster i garaget
Byte av hörnfönster Sehlstedtsv 8 A

2023 ● Relining avlopp Sehlstedtsvägen 8 A-B, 10 A-10 G
Byte av cirkulationspump i värmesystemet

2025 ● Relining avlopp Sehlstedtsvägen 6 A-G
Inköp av luftavfuktare
Inköp av ny gräsklippare

Planerade underhåll

2026 ● Relining avlopp (1 hus)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Skellefteå Kraft AB
Fiber	Servanet
Fjärrvärme	Härnösand Energi Miljö AB
Försäkringsupphandlare	Försäkringskonsult
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning och sandning	Åke's Entreprenad AB
Sophämtning	Härnösand Energi Miljö AB
Sotning	Härnösands Sotningsdistrikt AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 542 477	1 481 278	1 381 823	1 274 281
Resultat efter fin. poster	140 377	296 866	-267 873	-412 797
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 006 915	531 020	372 000	372 000
Taxeringsvärde	10 887 000	9 802 000	9 802 000	9 802 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	776	722	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	98,3	97,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 348	3 382	3 429	3 354
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 120	3 152	3 195	3 126
Sparande / kvm totalyta, kr	211	182	61	137
Elkostnad / kvm totalyta, kr	12	17	19	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	198	212	183	182
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	54	40	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	270	283	242	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	4,97	3,61	-
Räntekänslighet (%)	4,14	4,36	4,75	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	61 000	-	-	61 000
Fond, yttre underhåll	531 020	-	475 895	1 006 915
Balanserat resultat	-4 641 179	296 866	-475 895	-4 820 208
Årets resultat	296 866	-296 866	140 377	140 377
Eget kapital	-3 752 293	0	140 377	-3 611 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 344 313
Årets resultat	140 377
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-475 895
Totalt	-4 679 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	327 783
Balanseras i ny räkning	-4 352 048

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 542 477	1 481 278
Summa rörelseintäkter		1 542 477	1 481 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 143 318	-736 551
Övriga externa kostnader	8	-80 960	-62 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		43 995	-69 972
Summa rörelsekostnader		-1 180 283	-868 684
RÖRELSERESULTAT		362 194	612 594
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 698	1 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-224 515	-317 554
Summa finansiella poster		-221 817	-315 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 377	296 866
ÅRETS RESULTAT		140 377	296 866

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	2 392 080	2 348 085
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 392 080	2 348 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 392 080	2 348 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 996	5 996
Övriga fordringar	12	524 595	423 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 736	73 044
Summa kortfristiga fordringar		593 327	502 256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		593 327	502 256
SUMMA TILLGÅNGAR		2 985 407	2 850 341

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 000	61 000
Fond för yttre underhåll		1 006 915	531 020
Summa bundet eget kapital		1 067 915	592 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 820 208	-4 641 179
Årets resultat		140 377	296 866
Summa fritt eget kapital		-4 679 831	-4 344 313
SUMMA EGET KAPITAL		-3 611 916	-3 752 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 217 019	0
Summa långfristiga skulder		6 217 019	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	64 024	6 345 067
Leverantörsskulder		64 405	7 526
Skatteskulder		3 123	5 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	248 752	244 051
Summa kortfristiga skulder		380 304	6 602 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 985 407	2 850 341

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	362 194	612 594
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	-43 995	69 972
	318 199	682 566
Erhållen ränta	2 698	1 827
Erlagd ränta	-232 323	-318 721
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88 574	365 671
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 640	-78 806
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 521	-25 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 735	261 487
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-64 024	-87 295
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64 024	-87 295
ÅRETS KASSAFLÖDE	112 711	174 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	396 898	222 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	509 609	396 898

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Spjutet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	2 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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.

I samband med upprättande av bokslut så upptäcktes att föreningen felaktigt skrivit av sin mark. Denna avskrivning har återförts vilket har gett en positiv resultatpåverkan med 112 738kr.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 489 596	1 418 760
Hysesintäkter garage	21 000	21 000
Hysesintäkter p-plats	1 920	1 920
Bredband	26 136	37 466
Pantsättningsavgift	1 764	573
Överlåtelseavgift	1 470	1 313
Administrativ avgift	588	245
Öres- och kronutjämnning	3	1
Summa	1 542 477	1 481 278

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Brandskydd	80	0
Gårdkostnader	253	579
Gemensamma utrymmen	0	52
Snöröjning/sandning	40 409	43 619
Fordon	0	1 423
Förbrukningsmaterial	10 832	6 204
Summa	51 573	51 877

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	2 971	0
Elinstallationer	0	3 371
Tak	4 988	3 538
Fönster	5 025	0
Vattenskada	43 510	0
Summa	56 494	6 909

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	327 783	0
Summa	327 783	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	24 168	34 471
Uppvärmning	397 880	426 767
Vatten	121 525	108 605
Sophämtning/renhållning	40 334	44 851
Summa	583 907	614 693

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 186	0
Bredband	23 958	33 022
Fastighetsskatt	33 417	30 050
Summa	123 561	63 072

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	3 278	3 278
Revisionsarvoden extern revisor	8 000	3 800
Fritids och trivselkostnader	655	0
Föreningskostnader	1 288	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	42 845	41 112
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	2 646	860
Korttidsinventarier	10 628	1 790
Administration	4 513	3 158
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 680	0
Summa	80 960	62 161

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	224 515	317 554
Summa	224 515	317 554

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 425 294	3 425 294
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 425 294	3 425 294
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 077 209	-1 007 237
Årets avskrivning	-68 743	-69 972
Återföring felaktig avskrivning	112 738	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 033 214	-1 077 209
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 392 080	2 348 085
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>313 152</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 247 000	7 647 000
Taxeringsvärde mark	2 640 000	2 155 000
Summa	10 887 000	9 802 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 018	41 018
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 018	41 018
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 018	-41 018
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 018	-41 018
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 986	20 874
Skattefordringar	0	244
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 200
Transaktionskonto	202 453	141 338
Borgo räntekonto	307 156	255 561
Summa	524 595	423 216

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 210	4 680
Förutbet försäkr premier	56 348	66 186
Förutbet bredband	2 178	2 178
Summa	62 736	73 044

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	Löst	-	-	1 183 407
Handelsbanken	Löst	-	-	458 535
Handelsbanken	Löst	-	-	910 800
Handelsbanken	Löst	-	-	653 759
Handelsbanken	2027-01-30	3,37%	2 652 959	2 680 031
Handelsbanken	2027-03-30	3,58 %	453 915	458 535
Handelsbanken	2028-01-30	3,52 %	1 171 483	-
Handelsbanken	2027-01-30	3,41 %	453 915	-
Handelsbanken	2027-01-30	3,41 %	901 600	-
Handelsbanken	2028-03-01	3,65 %	647 171	-
Summa			6 281 043	6 345 067
Varav kortfristig del			64 024	6 345 067

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 960 923 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	18 726	11 674
Uppl kostn el	2 485	2 170
Uppl kostnad Värme	51 275	51 525
Uppl kostnad Extern revisor	4 000	0
Uppl kostn räntor	29 954	37 762
Uppl kostn vatten	10 015	9 029
Uppl kostnad Sophämtning	4 076	3 670
Förutbet hyror/avgifter	128 221	128 221
Summa	248 752	244 051

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 613 000	6 613 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Härnösand

Annelie Jacobsson
Kassör

Robin Fångsjö
Styrelseledamot

Sandra Berglund
Ordförande

Sandra Jussi
Styrelseledamot

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

Karin Erlander
Internrevisor

Lars Ljungström
Externrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 14:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 09:03

DOCUMENT ID:

HybJROQhbe

ENVELOPE ID:

B1ZyAOQhZg-HybJROQhbe

DOCUMENT NAME:

Brf Spjutet, 788000-0349 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

578bc907dfb18425b9f995ae19d0b6f77a9ce41e387dfb
e2fe301bff2c44f407a1f580d7ada7f2624b54b617982f30
ee18797cf472d62c66d4cd0df0bd6c3b7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA KRISTINA BERG LUND sandra.harnosand@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 09:05 08.04.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.207.10
2. Anneli Birgitta Jacobsson anneliej444@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 10:17 08.04.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.167
3. Nils Robin Fångsjö robin.fangsjo@sundsvall.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:18 08.04.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.24.176
4. SANDRA JUSSI sandrizzz_87@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:32 08.04.2026 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.210.56
5. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:56 08.04.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.19
6. KARIN ERLANDER karinerlander55@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:40 08.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.219.42

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Spjutet, org. nr
788000-0349

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Spjutet för 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på
grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god
revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och
utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Spjutet:s finansiella
ställning per den 31 december 2025.

*Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat
– och balansräkningen*

Lars Ljungström

Extern revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2025

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till vårt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har vi använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi
utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Vi har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga för våra uttalanden.

Uttalanden

*Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat
och tidigare års balanserade förlust enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Revisionen avslutades 2026-04-07

Härnösand 2026-

Karin Erlander

Intern revisor



rJWk0_Xh-l-BkGkAdQ2-x



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 14:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 08.04.2026 09:03

DOCUMENT ID:

BkGkAdQ2-x

ENVELOPE ID:

rJWk0_Xh-l-BkGkAdQ2-x

DOCUMENT NAME:

Spjutet 2025 rev.pdf

1 page

SHA-512:

0d07104973ece2e2b691d6b30988cc8d5e3913809fea08
8c073b99dc1226f6e17b56fb262a1509103d4d685c945a
2d793b6c850a9860ae11f748796aab2157c0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM	Signed	08.04.2026 12:56	eID	Swedish BankID
lars.ljungstrom@telia.com	Authenticated	08.04.2026 12:56	Low	IP: 94.234.77.19
2. KARIN ERLANDER	Signed	08.04.2026 14:41	eID	Swedish BankID
karinerlander55@gmail.co m	Authenticated	08.04.2026 14:40	Low	IP: 78.77.219.42

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed