



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårsången

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. 5
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. 18

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 Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄRSTA 3:80	1987	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 20 småhus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2069 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 069 kvm.

Styrelsens sammansättning

Petter Ersbo	Ordförande
Carl Jonas Jester-Broms	Styrelseledamot
Jimmy Jansson	Styrelseledamot
Mikko Matias Siltala	Styrelseledamot

Valberedning

Rikard Engblom

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen samt av hela styrelsen gemensamt

Revisorer

Lars-Olof Tellner Revisor
Magnus Jeremiasson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Byte av värmepumpar - 4 stycken är utbytta under 2004
- 2005** ● Byte av värmepumpar - 13 stycken utbytta under 2005
- 2009** ● Målning av fönster - Ommålning av samtliga fönster.
- 2010** ● Byte av entrédörrar - Byte av samtliga entrédörrar inklusive lås.
- 2012** ● Målning av dörrkarmar ytterdörrar
- 2013** ● Tvätt och genomgång av tak
Genomgång av ventilation
- 2014-2016** ● Målning panel - Renovering av gavlar inkl målning.
- 2015** ● Dränering av garagelänga
- 2015-2016** ● Byte av balkong- och altandörrar, samt 2 soprumsdörrar - Samtliga balkong och altandörrar byttes.
- 2016** ● Uppförande av bommar - För att förhindra obehörig trafik på asfalterade stigen mellan husen uppfördes bommar vid in- och utfart.
Genomgång av tak, takrännor och -rör - Löpande takgenomgång och evt. utbyte av pannor m.m.
- 2017** ● Målning/underhåll av carportar + soprumsdörrar - Byte av stolpar/regler m.m.
Genomgång av ventilation - OVK
Inköp av ny underhållsplan - Underhållsplanen löper ut 2037.
Tak - Underlagsduk under nockpannorna vid 9 T/U/V
Målning/underhåll av entrépartier, altaner och balkonger - Arbetet fortsatte under 2018.
Stamspolning + filmning
- 2018** ● Reparation asfalt - Lagning av hål.
Genomgång/reparation av alla fjärrvärmesystem och element
Genomgång av vindar - Besiktning av vindar inför takrenovering

- 2018** ● Rivning och torkning av fuktskadade badrum - 10 st fuktskadade badrum.
Carport - Underhåll
- 2018-2019** ● Uppförande av ny lekplats - Då den gamla lekplatsen hade underkänts totalrenoverades lekplatsen
- 2019** ● Byte av sandlådesand
- 2020** ● Installation av fiber - Fiber drogs in i området med möjlighet för samtliga hushåll att ansluta sig.
- 2021** ● Carportrenovering - Valloxen bygg och Ålands måleri bytte ut och målade alla paneler. Alla armaturer och dåliga motervärmaruttag byttes.
Takrenovering - Nordisk takbehandling bytte dåliga läkter och takpannor samt behandlade alla tak.
- 2023** ● Ny flis på lekplats och ny sand i sandlådor
Installation av laddboxar i samtliga carports
Genomgång av samtliga fönster
- 2024** ● Nya brevlådor
Byte och installation av armaturer gårdsbelysning
Byte av vattenmätarkonsoler
Sotning av ventilation, byte av ventiler
- 2025** ● Nytt cykelställ
Byte av 3 st värmväxlare
Radonmätning
Byte av kvarvarande gamla motorvärmaruttag

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av skärmtak entréer, vindskivor, takrännor, stuprör, fönsterbleck, målning av husfasad och fönster.
- 2027** ● Översyn och renovering av balkonger och altaner

Avtal med leverantörer

Datalagring	Storegate
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fjärrvärme och gemensam el	Vattenfall
Laddboxar	Voltiva
Sandning och snöröjning	Söderström
Sophantering	Knivsta kommun
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 552 415	1 480 744	1 405 473	1 410 036
Resultat efter fin. poster	292 455	284 089	364 581	512 462
Soliditet (%)	30	28	26	-
Yttre fond	1 269 182	1 295 778	1 131 042	972 618
Taxeringsvärde	35 164 000	35 164 000	33 250 000	33 250 000
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	99,1	99,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 438	4 556	4 677	4 802
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 440	4 561	4 682	4 802
Sparande / kvm totalyta, kr	319	340	306	375
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	20	17	9
Energikostnad / kvm totalyta, kr	16	20	17	9
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	1,38	0,95	-
Räntekänslighet (%)	5,99	6,43	6,93	-

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	764 906	-	-	764 906
Fond, yttre underhåll	1 295 778	-132 088	105 492	1 269 182
Balanserat resultat	1 345 227	416 177	-105 492	1 655 912
Årets resultat	284 089	-284 089	292 455	292 455
Eget kapital	3 690 000	0	292 455	3 982 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 761 404
Årets resultat	292 455
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 492
Totalt	1 948 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	135 000
Balanseras i ny räkning	2 083 367

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	1 552 416	1 480 744
Övriga rörelseintäkter	3	1 564	0
Summa rörelseintäkter		1 553 980	1 480 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-582 414	-647 354
Övriga externa kostnader	9	-135 881	-76 714
Personalkostnader	10	-79 660	-74 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 452	-287 773
Summa rörelsekostnader		-1 030 407	-1 086 082
RÖRELSERESULTAT		523 573	394 662
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 923	20 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-240 041	-131 465
Summa finansiella poster		-231 118	-110 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		292 455	284 089
ÅRETS RESULTAT		292 455	284 089

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	9 229 737	9 421 785
Markanläggningar	13	170 840	183 896
Maskiner och inventarier	14	221 083	248 431
Summa materiella anläggningstillgångar		9 621 660	9 854 112
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 623 660	9 856 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 133	18 552
Övriga fordringar	17	3 778 758	3 465 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9 113	41 877
Summa kortfristiga fordringar		3 801 004	3 526 293
Kassa och bank			
Kassa och bank		866	866
Summa kassa och bank		866	866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 801 870	3 527 159
SUMMA TILLGÅNGAR		13 425 530	13 383 271

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		764 906	764 906
Fond för yttre underhåll		1 269 182	1 295 778
Summa bundet eget kapital		2 034 088	2 060 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 655 912	1 345 227
Årets resultat		292 455	284 089
Summa fritt eget kapital		1 948 367	1 629 316
SUMMA EGET KAPITAL		3 982 454	3 690 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	0	9 186 057
Summa långfristiga skulder		0	9 186 057
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	9 186 053	249 996
Leverantörsskulder		7 848	18 574
Skatteskulder		25 684	18 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	223 491	220 041
Summa kortfristiga skulder		9 443 076	507 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 425 530	13 383 271

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	523 573	394 662
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	232 452	287 773
	756 025	682 435
Erhållen ränta	8 923	20 892
Erlagd ränta	-240 096	-133 383
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	524 852	569 944
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 049	-68 371
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-140	12 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	543 760	513 853
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	273 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	273 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	293 760	537 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 431 731	2 894 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 725 491	3 431 731

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårsången är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 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:

Stomme och grund	0,67 %
Yttertak	5,46 %
Fasader	2,73 %
Balkonger	10,93 %
Fönster	2,73 %
Stamledningar VA	2,73 %
Stamledningar Värme	1,37 %
Styr & övervakning	5,46 %
Ventilation	5,46 %
El	3,64 %
Markanläggningar	5,00 %
Installationer	10,00 %

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 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	1 534 408	1 467 132
Hysesintäkter p-plats	5 808	5 523
Elintäkter laddstolpe	1 202	1 468
Elintäkter laddstolpe moms	3 831	0
Påminnelseavgift	600	360
Pantsättningsavgift	4 704	3 438
Överlåtelseavgift	1 470	2 626
Administrativ avgift	392	196
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 552 416	1 480 744

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 564	0
Summa	1 564	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	21 056
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 875
Myndighetstillsyn	2 888	0
Gårdkostnader	10 365	17 236
Gemensamma utrymmen	15 527	0
Snöröjning/sandning	14 368	34 976
Serviceavtal	4 511	0
Förbrukningsmaterial	1 088	0
Summa	48 747	80 143

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 210	0
VVS	3 982	67 570
Ventilation	0	52 133
Balkonger/altaner	0	1 500
Garage/parkering	37 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 996	6 145
Summa	49 188	127 348

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	135 000	0
Elinstallationer	0	132 088
Summa	135 000	132 088

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	33 268	40 394
Sophämtning/renhållning	62 634	58 255
Grovsopor	18 758	11 989
Summa	114 660	110 638

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 338	0
Kabel-TV	0	6 638
Fastighetsskatt	201 480	190 500
Summa	234 818	197 138

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	13 439	14 344
Inkassokostnader	2 528	463
Revisionsarvoden extern revisor	11 460	11 460
Fritids och trivselkostnader	2 053	0
Föreningskostnader	4 783	4 968
Förvaltningsarvode enl avtal	44 440	38 325
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	7 056	5 160
Administration	2 276	1 994
Konsultkostnader	40 470	0
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	135 881	76 714

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	20 860	16 941
Summa	79 660	74 241

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	240 041	131 465
Summa	240 041	131 465

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 327 460	16 327 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 327 460	16 327 460
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 905 675	-6 656 027
Årets avskrivning	-192 048	-249 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 097 723	-6 905 675
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 229 737	9 421 785
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 108 000</i>	<i>1 108 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 484 000	19 484 000
Taxeringsvärde mark	15 680 000	15 680 000
Summa	35 164 000	35 164 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	261 150	261 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	261 150	261 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77 254	-64 198
Årets avskrivning	-13 056	-13 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-90 310	-77 254
Utgående restvärde enligt plan	170 840	183 896

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	273 500	0
Årets inköp	0	273 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	273 500	273 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 069	0
Årets avskrivning	-27 348	-25 069
Utgående ackumulerad avskrivning	-52 417	-25 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	221 083	248 431
NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	547 000
Omfört till Byggnad	0	-547 000
Summa pågående arbeten	0	0
NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000
NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 133	34 999
Transaktionskonto	2 666 234	2 360 565
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 778 758	3 465 864
NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 825	8 539
Förutbet försäkr premier	0	33 338
Upplupna intäkter	288	0
Summa	9 113	41 877

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-09-25	2,57 %	2 077 108	2 133 340
Swedbank	2026-09-25	2,57 %	2 565 368	2 635 292
Swedbank	2026-09-25	2,57 %	4 543 577	4 667 421
Summa			9 186 053	9 436 053
Varav kortfristig del			9 186 053	249 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 936 053 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	136	4 865
Uppl kostn el	3 794	3 670
Uppl kostnad Extern revisor	11 460	11 460
Uppl kostn räntor	1 966	2 021
Uppl kostnad arvoden	58 798	57 299
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 474	18 003
Förutbet hyror/avgifter	128 863	122 723
Summa	223 491	220 041

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

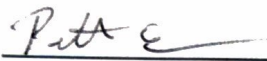
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 906 000	15 906 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Knivsta 2026-04-23

Ort och datum



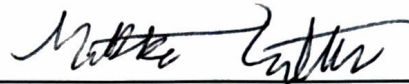
Petter Ersbo
Ordförande



Carl Jonas Jester-Broms
Styrelseledamot



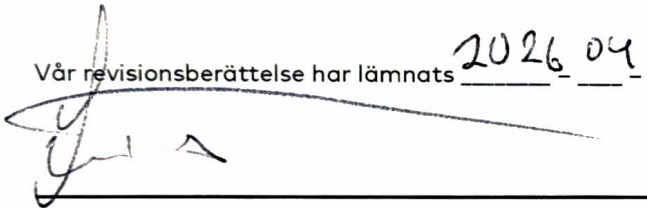
Jimmy Jansson
Styrelseledamot



Mikko Matias Siltala
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2026-04-24



Lars-Olof Tellner
Revisor



Magnus Jeremiasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårsången org.nr 716401-4347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRf Vårsången för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vårsången för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

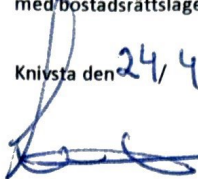
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorernas bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta den 24/4 2026


Lars-Olof Thellner
Intern revisor


Magnus Jeremiasson
Extern revisor