

Årsredovisning 2025

Brf Sparvugglan, Enköping

716401-3653



 H1yBHAZeGg-H1erHC-gze

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparvugglan, Enköping

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. 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 kommer 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 Enköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-12 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Galgvreten 34:2		Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 5 029 kvm och 1 lokal om 15 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 204 kvm. Dessutom finns 14 stycken garage, 14 stycken carport och 13 stycken parkeringsplatser med eluttag.

Lägenhetsfördelning:

23 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Eva Angelica Chatrine Pettersson	Styrelseledamot
Kerstin Malmevik	Styrelseledamot
Hans Lindgren	Ordförande
Magdalena Pärlefjord	Suppleant
Amalya Baghdasaryan	Suppleant

Valberedning

Magdalena Pärlefjord
Thana Hasoon

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB
Borev Revision AB Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007 ● Stam- och badrumsrenovering
- 2008 ● Upprustning av gården
Ny värmepårlare och UC
- 2008-2013 ● Inköp av nya tvättmaskiner, tumlare och torkskåp
- 2011 ● Målningsarbeten av fönster
- 2012 ● Byte av låscylindrar i samtliga lägenhetsdörrar
Inköp och montering av ny lekutrustning till lekpark
- 2013 ● Upprustning av grovtvättstuga
- 2015 ● Takomläggning och tilläggsisolering av vindar
- 2017 ● Renovering av 10 stycken tvättstugor
- 2018 ● Målning av trapphus och entreér
- 2019 ● Installation av ledbelysning och stamspolning samt ombyggnation av soprum
- 2020 ● Installation av ny fjärrvärmekulvert och upprustning av garagen, bland annat nya portar och panel.
- 2021 ● Ventilationsrengöring samt inköp av 2 stycken nya tvättmaskiner och 1 stycken torktumlare
- 2022 ● Installation laddboxar, asfaltarbeten samt fönsterbyte. Fönsterbyte är ej helt slutfört under år 2022.
- 2023 ● Takomläggning inklusive byggleddning, utvändigt upprävning av buskar inklusive jord och singel. Slutförande av fönsterbyte
- 2024 ● Byte av låssystem, byte av torktumlare och tvättmaskin, samt utbyte av virke till utbyggnader

Planerade underhåll

- 2025 ● Stamspolning, lägenhetsbesiktningar, byte av torktumlare i Hornugglegränd 10

Avtal med leverantörer

Bevakning	JE Larm & Bevakning Uppland AB
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Trappstädning	Glans & Fresh i Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Efter lägenhets besiktning så har man åtgärdat/bytt ballofixventiler där behovet funnits.

Renovering av källaruppgången.

Underhållsspolning av 3 st kritiska områden i avloppsledning

Arbetsdagar på gården för medlemmar 17/5 respektive 25/10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Förändringar i avtal

Telenor har sagts upp och Telia levererar nu TV.

Nytt avtal med Kone.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 755 535	4 492 944	4 275 915	3 895 236
Resultat efter fin. poster	149 511	-596 693	-881 454	-4 552 334
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	330 650	456 881	256 881	1 556 881
Taxeringsvärde	46 439 000	49 060 000	49 060 000	49 060 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	899	848	808	734
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	94,9	94,1	94,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 907	5 024	5 149	5 277
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 742	4 855	4 976	5 100
Sparande / kvm totalyta, kr	164	58	121	163
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	34	40	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	183	144	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	78	54	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	295	295	238	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	3,11	2,77	1,56
Räntekänslighet (%)	5,46	5,92	6,37	7,19

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	700 000	-	-	700 000
Fond, yttre underhåll	456 881	-	-126 231	330 650
Balanserat resultat	-3 240 348	-596 693	126 231	-3 710 810
Årets resultat	-596 693	596 693	149 511	149 511
Eget kapital	-2 680 161	0	149 511	-2 530 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 710 810
Årets resultat	149 511
Totalt	-3 561 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-127 496
Balanseras i ny räkning	-3 633 803
	-3 561 299

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	4 755 536	4 492 944
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 819
Summa rörelseintäkter		4 755 536	4 494 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 938 271	-3 200 812
Övriga externa kostnader	9	-195 976	-248 240
Personalkostnader	10	-165 605	-272 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 488	-574 488
Summa rörelsekostnader		-3 874 340	-4 296 057
RÖRELSERESULTAT		881 195	198 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		228	341
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-731 912	-795 740
Summa finansiella poster		-731 684	-795 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		149 511	-596 693
ÅRETS RESULTAT		149 511	-596 693

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	21 387 843	21 920 355
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier	13	164 217	206 193
Summa materiella anläggningstillgångar		21 552 060	22 126 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	416 268	416 268
Summa finansiella anläggningstillgångar		416 268	416 268
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 968 328	22 542 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 227	44 990
Övriga fordringar	15	17 540	17 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	362 702	160 583
Summa kortfristiga fordringar		407 469	222 945
Kassa och bank			
Kassa och bank		746 319	758 227
Summa kassa och bank		746 319	758 227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 153 788	981 172
SUMMA TILLGÅNGAR		23 122 117	23 523 989

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		700 000	700 000
Fond för yttre underhåll		330 650	456 881
Summa bundet eget kapital		1 030 650	1 156 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 710 810	-3 240 348
Årets resultat		149 511	-596 693
Summa fritt eget kapital		-3 561 299	-3 837 041
SUMMA EGET KAPITAL		-2 530 650	-2 680 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 275 688	8 005 947
Summa långfristiga skulder		18 275 688	8 005 947
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 399 467	17 259 350
Leverantörsskulder		346 144	302 437
Skatteskulder		11 294	5 864
Övriga kortfristiga skulder		32 771	34 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	587 402	596 510
Summa kortfristiga skulder		7 377 078	18 198 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 122 117	23 523 989

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	881 195	198 706
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	574 488	574 488
	1 455 683	773 194
Erhållen ränta	228	341
Erlagd ränta	-723 816	-795 087
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	732 095	-21 552
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-184 524	172 339
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 663	-110 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578 234	39 938
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-590 142	-627 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-590 142	-627 408
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 908	-587 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	758 227	1 345 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	746 319	758 227

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sparvugglan, Enköping 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.

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	1,75 %
Om- och tillbyggnad	2,50 %
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 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 594 356	4 334 450
Hysesintäkter, lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkter, garage	105 000	104 800
Hysesintäkter, p-platser	21 600	25 600
Övriga intäkter	27 476	12 798
Pantförskrivningsavgift	1 764	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	10 031
Summa	4 755 536	4 492 944

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	0	1 819
Summa	0	1 819

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	299 920	290 481
Städning	91 146	87 517
Besiktning och service	174 511	169 329
Radon	14 000	0
Bevakning	24 897	54 462
Yttre skötsel	30 623	29 612
Övrigt	10 930	0
Summa	646 027	631 401

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	123 205	132 167
Försäkringsskador	20 377	102 582
Summa	143 582	234 749

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	127 496	326 231
Summa	127 496	326 231

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	204 577	177 222
Uppvärmning	949 145	954 695
Vatten	382 196	404 370
Sophämtning	92 344	90 399
Summa	1 628 262	1 626 686

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	210 023	207 329
Kabel-TV	75 051	72 016
Fastighetsskatt	107 830	102 400
Summa	392 904	381 745

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	44 711	101 824
Övriga förvaltningskostnader	14 935	13 731
Revisionsarvoden	21 075	23 575
Ekonomisk förvaltning	86 201	70 964
Överlåtelsekostnad	5 880	10 031
Pantsättningskostnad	1 764	2 865
Övriga externa tjänster	21 410	25 250
Summa	195 976	248 240

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	97 600	99 800
Lön övrigt	41 800	131 825
Sociala avgifter	25 905	40 633
Övriga personalkostnader	300	260
Summa	165 605	272 518

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	731 912	795 740
Summa	731 912	795 740

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 850 071	33 850 071
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 850 071	33 850 071
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 851 961	-11 293 529
Årets avskrivning	-558 432	-558 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 410 393	-11 851 961
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 439 678	21 998 110
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 300 000</i>	<i>6 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 208 000	38 229 000
Taxeringsvärde mark	10 231 000	10 831 000
Summa	46 439 000	49 060 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 057 163	1 057 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 057 163	1 057 163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-928 725	-912 669
Årets avskrivning	-16 056	-16 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-944 781	-928 725
Utgående restvärde enligt plan	164 217	128 438

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	416 268	416 268
Summa	416 268	416 268

Handelsbanken korträntefond, antalet andelar 1 777,4610
marknadsvärde 207 394 kronor.
Handelsbanken långräntefond, antalet andelar 2 291,6991
marknadsvärde 259 420 kronor.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 540	17 312
Övriga fordringar	0	60
Summa	17 540	17 372

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 627	102 598
Försäkringspremier	229 966	17 402
Kabel-TV	6 559	19 556
Förvaltning	21 550	21 027
Summa	362 702	160 583

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,60 %	3 120 100	3 190 900
Stadshypotek AB	2029-04-30	3,08 %	3 062 397	3 161 531
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,10 %	1 161 856	1 177 856
Stadshypotek AB	2026-12-01	4,00 %	2 133 099	2 187 795
Stadshypotek AB	2030-09-01	3,41 %	4 687 955	4 771 051
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,48 %	3 357 000	3 393 000
Stadshypotek AB	2026-04-30	1,27 %	2 752 748	2 783 164
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,93 %	4 400 000	4 600 000
Summa			24 675 155	25 265 297
Varav kortfristig del			6 399 467	17 259 350

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 410 775 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 975
El	19 342	19 858
Uppvärmning	96 013	99 510
Utgiftsräntor	49 756	41 660
Sophämtning	416	394
Förutbetalda avgifter/hyror	400 875	393 613
Beräknat revisionsarvode	21 000	20 500
Summa	587 402	596 510

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 199 000	28 199 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har gjort en avgiftshöjning på 2%. Ventilationsrengöring och OVK-besiktning. Fortsättning med radonmätning på grund av dåliga värden i 6 st lägenheter. Fortsättning åtgärder efter lägenhetsbesiktning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Enköping

Hans Lindgren
Ordförande

Eva Angelica Chatrine Pettersson
Styrelseledamot

Kerstin Malmevik
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Rabia Koyuncu, av Borev utsedd revisorssuppleant
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2026 19:08

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 25.05.2026 15:57

DOCUMENT ID:

H1erHC-gze

ENVELOPE ID:

H1yBHAZeGg-H1erHC-gze

DOCUMENT NAME:

Brf Sparvugglan, Enköping, 716401-3653 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

bac0ccd8c937851780d6592b03c8a8ce92710e6c167a13d6005596b4a437ee92d7550e412a5a47c73d6e911fe0e186402ed31506c2c9e56c3a65306e8df59e17

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. SVEN HANS ERIK LINDGR EN xoldmanrider@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 00:09 25.05.2026 23:51	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.200.24
2. KERSTIN MALMEVIK kerstin.malmevik@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 15:17 25.05.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.185.36
3. EVA ANGELICA CHATRIN E PETTERSSON apettersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2026 16:30 30.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.243.30.2
4. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	 Signed Authenticated	30.05.2026 19:08 30.05.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.149.133

* 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 Brf Sparvugglan, Enköping, org.nr 716401-3653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparvugglan, Enköping för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 misstag. 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. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Sparvugglan, Enköping för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Revisorns 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2026 19:07

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 25.05.2026 15:57

DOCUMENT ID:

BJeyBBCbgfx

ENVELOPE ID:

SkkBH0Zxzx-BJeyBBCbgfx

DOCUMENT NAME:

Brf Sparvugglan, Enköping revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

cc331c3ef1f734b5a27b15711286e64c3785926873c687
13f9f3af7c018a4c3a53e5f84b35a01a1319a0b8493447c
ebb698c13efb568c149620c3d94b8284dd8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	Signed Authenticated	30.05.2026 19:07 30.05.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.149.133

* 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