



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gulsparven i Stångby

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-02 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
Grågåsen 1	2021	Lund
Gulsparven 1	2021	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022 och 2023.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 4 302 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Edgerton	Ordförande
Sofie Björketun	Vice ordförande
Sofia Linnéa Javanshiri	Sekreterare
André Costa	Styrelseledamot
Karl Mikael Ekelund	Styrelseledamot
Fredrik Stefan Mirkov	Suppleant
Charlotte Nilsson	Suppleant
Sameh Nilsson Seef	Suppleant

Valberedning

Øystein Kolserud, sammankallande
Nils Andersson Carlén
Marcus Palm

Firmateckning

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

Revisorer

William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Anläggning av laddboxar	Vålt AB
Betallösning för laddboxar	Elaway AB
Ekonomisk förvaltning, Hemsida	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elhandelsavtal, Nätavtal för el	Skånska Energi AB
Försäkringsförmedling	Löwenthal Birger försäkring AB
Revisor	Kungsbron Borevision AB
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel	Sydsverige Entreprenad AB
TV, Fiber och internet	Telia Sverige AB
Vatten och avlopp	VA Syd

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför för styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet ska variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna Gulsparven 1 och Grågåsen 1 i Lunds kommun, vilket innehåller 39 bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen innehar marken med äganderätt.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2021–2023.

På fastigheterna finns två flerbostadshus med totalt 12 lägenheter samt 27 radhus med adresserna:

Botillelundsvägen 14–22;

Fågelsträcksvägen 12–14, 18–22;

Grågåsvägen 15–19, 21–25, 29–37;

Gulsparvsvägen 1–5, 6–10;

Näbben 2–4, 6–8, 10–14;

Vingvägen 4–8.

Nyttjande av en parkeringsplats ingår i varje bostadsrätt. Det finns även extra platser för uthyrning, inom föreningen, samt handikappanpassade parkeringsplatser och gästparkering. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Föreningens 39 bostäder fördelar sig enligt följande:

27 st, 5 r o k (126 kvm);

6 st, 5 r o k (100 kvm);

6 st, 2 r o k (50 kvm).

Medlemsantalet översteg antalet bostadsrätter i föreningen då det kan bo mer än en medlem i samma bostad. Dock skall noteras att vid stämma har endast en medlem per bostad rösträtt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och under kontroll trots höga räntekostnader. Alla investeringar vägs så att dessa sker på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt för föreningen och dess medlemmar. Under räkenskapsåret inkom godkänt bidrag från Naturvårdsverket avsett investering i laddboxar. Enligt beslut under 2025 sänks månadsavgifterna med 5% inför 2026.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal för teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel med Sydsverige Entreprenad AB trädde i kraft vid årsskiftet 2025.

Drift- och betalningsavtalet med Elaway avseende laddinfrastruktur började tillämpas i samband med att laddboxarna togs i bruk under februari 2025.

Föreningsstämman tog beslut om val av ny revisionsbyrå.

Styrelsen har i övrigt fortsatt sitt arbete med att följa upp befintliga avtal och leverantörer, samt säkerställa att dessa är ändamålsenliga och kostnadseffektiva för föreningen.

Övriga uppgifter

Under året har garantibesiktning med OBOS skett av samtliga byggnader samt mark. Föreningen har sedan fortsatt arbetet med uppföljning av garanti- och reklamationsärenden gentemot OBOS.

Laddboxarna på föreningens parkeringsplatser togs i drift och har börjat användas av medlemmar med elbil.

På uppdrag av föreningsstämman genomfördes under året service av samtliga värmepumpar i föreningens fastigheter, i syfte att säkerställa korrekt funktion och långsiktig drift.

På föreningens uppdrag genomförde Radea AB radonmätning i föreningens fastigheter under 2025, i enlighet med gällande myndighetskrav. Inga anmärkningar i resultatet av denna mätning.

Informationsbladet "Gulsparvsinfo" skickades ut till samtliga medlemmar 4 gånger under 2025.

Socialt arrangemang för föreningens samtliga medlemmar arrangerades, Gulsparvsgrill.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 71 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 580 035	3 161 461	1 305 136	-
Resultat efter fin. poster	-602 946	-897 087	-322 744	-
Soliditet (%)	74	73	71	40
Yttre fond	327 669	246 815	121 815	-
Taxeringsvärde	117 800 000	76 400 000	76 400 000	29 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	888	856	837,4	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,82	96,9	82,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 946	12 148	12 062	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 946	12 148	12 062	-
Sparande / kvm totalyta, kr	189	110	79	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	25	7	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	27	8	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	66	52	15	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	4,73	-	-
Räntekänslighet (%)	14,62	14,26	14,4	-

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) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Brf Gulsparvens resultat för 2025 var -603 tkr. Detta resultat är inte någon överraskning. I likhet med alla andra nya bostadsrättsföreningar förväntas Brf Gulsparven ha ett betydande negativt resultat de första åren. I föreningens ekonomiska plan prognostiseras en förväntad förlust på 786 tkr under föreningens tredje år, och förlusten förväntas vara i snitt 768 tkr per år under de första elva åren. Under samma period förväntas kassabehållningen ändå öka till 1,7 miljoner kronor.

Anledning till de negativa bokföringsmässiga resultaten är främst de stora avskrivningarna på 1,4 miljoner kronor som ska göras varje år. Avskrivningar görs på hela anskaffningsvärdet av byggnaderna (159,2 miljoner kronor), men eftersom tillgångarna (byggnader och mark) har finansierats till 75% av medlemmarnas insatser är lånen (51 miljoner kronor) och amorteringar (468 tkr/år) betydligt lägre.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras genom sparande - se föreningens sparandenyckeltal på 189 kr/kvm under 2025.

En viktig sak i detta sammanhang är att avskrivningar och amorteringar är nominala belopp som inte ökar med inflation medan årsavgifterna förväntas följa inflationen. Med en inflation på 2% per år minskar det reala värdet av avskrivningar med 40% över en 25-års period som ger ett utrymme för minskade bokföringsmässiga förluster. Förlusten år 2025 var nästan 300 tkr bättre än den för 2024 och mer än 150 tkr bättre än prognosen i den ekonomiska planen.

Enligt underhållsplanen kommer den första stora posten (putsning) på 1,4 miljoner kronor år 11 och kommer att täckas resultatmässigt av underhållsfonden och kunna finansieras genom likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	150 875 000	-	-	150 875 000
Fond, yttre underhåll	246 815	-44 146	125 000	327 669
Balanserat resultat	-510 244	-852 941	-125 000	-1 488 185
Årets resultat	-897 087	897 087	-602 946	-602 946
Eget kapital	149 714 484	0	-602 946	149 111 538

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 363 185
Årets resultat	-602 946
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 000
Totalt	-2 091 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	49 061
Balanseras i ny räkning	-2 042 070

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	3 580 035	3 161 461
Övriga rörelseintäkter	3	291 061	621 763
Summa rörelseintäkter		3 871 096	3 783 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-888 468	-633 753
Övriga externa kostnader	9	-150 478	-186 245
Personalkostnader	10	-36 527	-76 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 367 541	-1 326 456
Summa rörelsekostnader		-2 443 014	-2 223 420
RÖRELSERESULTAT		1 428 082	1 559 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 527	7 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 033 555	-2 464 365
Summa finansiella poster		-2 031 028	-2 456 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-602 946	-897 087
ÅRETS RESULTAT		-602 946	-897 087

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	199 558 860	200 885 316
Maskiner och inventarier	13, 14	407 152	842 157
Summa materiella anläggningstillgångar		199 966 012	201 727 473
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		199 966 012	201 727 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 961	21 474
Övriga fordringar	15	4 313	318 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 543	70 957
Summa kortfristiga fordringar		111 817	410 756
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		772 683	2 010 482
Summa kassa och bank		772 683	2 010 482
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 384 500	2 421 238
SUMMA TILLGÅNGAR		201 350 511	204 148 711

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 875 000	150 875 000
Fond för yttre underhåll		327 669	246 815
Summa bundet eget kapital		151 202 669	151 121 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 488 185	-510 244
Årets resultat		-602 946	-897 087
Summa fritt eget kapital		-2 091 131	-1 407 331
SUMMA EGET KAPITAL		149 111 538	149 714 484
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 866 000	25 298 000
Summa långfristiga skulder		16 866 000	25 298 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	34 526 000	26 962 000
Leverantörsskulder		90 678	1 096 647
Skatteskulder		0	108 800
Övriga kortfristiga skulder		285	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	756 011	968 780
Summa kortfristiga skulder		35 372 974	29 136 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 350 511	204 148 711

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 428 082	1 559 805
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 367 541	1 326 456
	2 795 623	2 886 261
Erhållen ränta	2 173	7 473
Erlagd ränta	-2 255 952	-2 524 112
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	541 844	369 622
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	299 293	-294 848
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 104 857	-4 182 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-263 720	-4 107 838
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	393 921	-842 157
Kassaflöde från investeringsverksamheten	393 921	-842 157
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 695 000
Upptagna lån	0	800 000
Amortering av lån	-868 000	-432 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-868 000	5 063 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-737 799	113 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 010 482	1 897 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 272 683	2 010 482

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gulsparven i Stångby 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, kabel-tv, vatten.

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	0,83 %
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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 621 096	3 545 121
Årsavgifter - avsägelser	-306 126	-609 338
Hysesintäkter p-plats	1 050	12 075
Bredband	102 492	25 623
Vatten, moms	98 598	109 774
Kallvatten, moms	0	43 578
Elintäkter laddstolpe moms	29 007	0
Pantsättningsavgift	7 850	10 603
Överlåtelseavgift	6 122	18 222
Administrativ avgift	392	294
Andrahandsuthyrning	8 330	5 497
Vidarefakturerade kostnader	11 216	0
Öres- och kronutjämning	8	12
Summa	3 580 035	3 161 461

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	612 388
Övriga intäkter	281 191	0
Försäkringsersättning	9 870	9 375
Summa	291 061	621 763

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	43 739	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 714	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	118 753	102 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 613	46 789
Besiktningar	34 781	3 263
Gårdkostnader	984	0
Gemensamma utrymmen	0	11 051
Sophantering	0	614
Snöröjning/sandning	72 051	46 919
Förbrukningsmaterial	97	32
Summa	295 732	211 168

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	9 870	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 977
VVS	0	10 725
Summa	9 870	12 702

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	48 431	0
Elinstallationer	630	0
Lekutrustning	0	3 521
Garage/parkering	0	40 625
Summa	49 061	44 146

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	133 106	106 519
Vatten	151 896	115 920
Sophämtning/renhållning	84 279	87 209
Summa	369 281	309 648

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 279	17 193
Kabel-TV	14 744	5 636
Bredband	81 501	33 260
Summa	164 524	56 089

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	5 902
Tele- och datakommunikation	3 713	2 059
Inkassokostnader	0	1 552
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	30 000
Styrelseomkostnader	1 464	1 307
Fritids och trivselkostnader	5 370	2 190
Föreningskostnader	3 219	3 631
Förvaltningsarvode enl avtal	77 596	74 843
Överlåtelsekostnad	6 174	24 072
Pantsättningskostnad	4 410	17 200
Administration	5 187	10 406
Konsultkostnader	1 869	0
Avräkning entreprenad	0	13 083
Summa	150 478	186 245

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	57 300
Övriga arvoden	250	1 500
Arbetsgivaravgifter	6 877	18 166
Summa	36 527	76 966

Differensen i utbetalda styrelsearvoden mot föregående år beror på periodiseringar, faktiskt utbetalat arvode till styrelsen år 2025 har varit 57 300kr.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 033 358	2 464 273
Dröjsmålsränta	7	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	190	92
Summa	2 033 555	2 464 365

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 875 000	202 875 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 875 000	202 875 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 989 684	-663 228
Årets avskrivning	-1 326 456	-1 326 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 316 140	-1 989 684
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	199 558 860	200 885 316
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 700 000</i>	<i>43 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	26 800 000	31 400 000
Summa	117 800 000	76 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	842 157	0
Bidrag Naturvårdsverket	-393 921	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	448 237	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-41 085	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 085	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	407 152	0

NOT 14, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	842 157	0
Årets investeringar	0	842 157
Omfört till Byggnad	-842 157	0
Summa pågående arbeten	0	842 157

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	98	55 302
Momsavräkning	0	208 623
Avräkning byggare	0	54 400
Övriga kortfristiga fordringar	4 215	0
Summa	4 313	318 325

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 680	0
Förutbet försäkr premier	50 082	51 584
Förutbet kabel-TV	3 686	3 686
Förutbet bredband	21 938	15 687
Upplupna intäkter	2 803	0
Upplupna ränteintäkter	354	0
Summa	80 543	70 957

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	500 000	0
Summa	500 000	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-06-18	2,51 %	16 973 000	17 153 000
Nordea	2027-06-16	4,93 %	17 010 000	17 154 000
Nordea	2026-01-04	2,34 %	8 505 000	8 577 000
Nordea	2026-06-17	3,57 %	8 504 000	8 576 000
Nordea	2026-03-15	2,34 %	400 000	800 000
Summa			51 392 000	52 260 000
Varav kortfristig del			34 526 000	26 962 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 032 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	306
Uppl kostn el	13 315	10 288
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	30 000
Uppl kostn räntor	342 239	564 636
Uppl kostn vatten	15 368	9 935
Uppl kostnad Sophämtning	7 158	6 954
Uppl kostnad arvoden	30 150	58 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 473	18 474
Förutbet hyror/avgifter	303 308	269 387
Summa	756 011	968 780

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 260 000	52 260 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Betalningslösning för laddboxar kommer att bytas från Elaway till Vålt. Beställning av uppdaterad underhållsplan på 50 år kommer att göras. Justeringar av föreningens lekplatser kommer att göras efter anmärkningar vid besikning. Fortsatt uppföljning av övriga garanti- och reklamátionsärenden gentemot OBOS.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Lund

André Costa
Styrelseledamot

David Edgerton
Ordförande

Karl Mikael Ekelund
Styrelseledamot

Sofia Linnéa Javanshiri
Sekreterare

Sofie Björketun
Vice ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 18:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 13:33

DOCUMENT ID:

rkUY1JOjZx

ENVELOPE ID:

HkLY1y_sZg-rkUY1JOjZx

DOCUMENT NAME:

Brf Gulsparven i Stångby, 769638-5660 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

e03e02af60c8ae8bb7f957ef0714a9095fa8a0e766f14c0
4c193f2864c775772f37c5f18c4594c3433cef198761e94
ba2164112047a5a6dee9c2eedbbbd880fd

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. André Costa andre.bruce.costa@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:45 30.03.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.121.145
2. Sofia Linnéa Javanshiri sofia.javanshiri@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:36 30.03.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.109.251
3. Sofie Elisabet Björketun sofie.bjorketun@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 20:05 30.03.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.249.9
4. David Edgerton davidledgerton@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:13 31.03.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.83.34
5. MIKAEL EKELUND mikael@ekelund.me	 Signed Authenticated	31.03.2026 12:34 30.03.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.141.8
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 18:36 02.04.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Gulspårven i Stångby
Org.nr 769638-5660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulspårven i Stångby för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gulspårven i Stångbys 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby för år 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 18:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 13:33

DOCUMENT ID:

r1LY1yujWg

ENVELOPE ID:

SkLK1kOiWx-r1LY1yujWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

65797876e4d263ff730c464dba71450ffeca8e86b6f593c
a801d1010f85c482651e83634d63ac1cdf7abf638770a4
6d35072e45d1953d65192f20545532ee58

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	02.04.2026 18:36	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	02.04.2026 18:30	Low	IP: 213.88.193.73

* 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