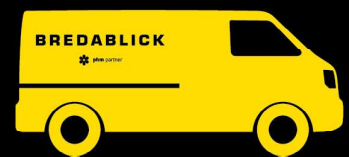


Bostadsrättsförening Kv Sporren

Årsredovisning 2025

BREDABLICK



Bostadsrättsförening

Kv Sporren

Org.nr: 769625-7406

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kv Sporren, 769625-7406, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får också omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Stefan Nordin	2027
Ledamot	Peter Malm	2026
Ledamot	Ingvar Hansson	2026
Ledamot	Mats Boson	2027
Suppleant	Hans Svensson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Alexander Heggen
	Tre Revisorer i Hbg AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Leif Lundin och Tina Hansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Sporren 1 i Helsingborgs kommun med där på uppförda yggnader med 17 småhus. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adresser är Russvägen 36-68.

Föreningen upplåter 16 småhus med bostadsrätt och 1 småhus, 17 garageplatser samt 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
4	2	11

Total tomtarea:	6 275	kvm
Total bostadsarea:	1 656	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 587	kvm
- varav hyresrättsarea:	69	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-10.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg Partners Insurance.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 529 kr och planerat underhåll för 270 736 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-03-17 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 572 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 299 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Nya ytterdörrar	2025
Målning av carportar	2025
Underhållsspolning	2024
Byte av papptaket på garage	2023
Omläggning ett av garagetaken	2022
Målning av plåttak ovanför entrédörrar	2022
Målning av samtliga ventilationshuvor på taken	2022
Tvättning av tak	2022
Byte av ett fönster	2021
Installation ytterbelysning	2021
Målning av samtliga entrédörrar	2020
Nya dörrar på gavlar	2019-2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Styrelsen vill härmed sammanfatta de ärenden som varit aktuella under året, redogöra för föreningens ekonomiska situation samt informera om planerade underhållsåtgärder för kommande år.

Genomförda underhållsåtgärder 2025

Under 2025 har föreningen genomfört flera omfattande insatser för att säkerställa ett långsiktigt och välplanerat underhåll av fastigheterna.

I januari anlätades MHT för omläggning av samtliga förrådstak. Vid efterföljande besiktning konstaterades vissa brister i utförandet, vilka åtgärdades av entreprenören efter påpekande.

Under året har föreningens underhållsplan uppdaterats med hjälp av en ny leverantör. Bakgrunden var dels att tidigare konsult gått i pension, dels behovet av en aktuell och fördjupad genomgång av fastigheternas underhållsbehov. I mars genomförde Sustend en omfattande besiktning som resulterade i en uppdaterad och tydlig 50-årig underhållsplan, vilken nu ligger till grund för föreningens fortsatta planering.

Under våren påbörjade Holgers Bygg utbyte av fyra förrådsdörrar. På grund av budgetramar kunde inte samtliga planerade dörrar bytas under året, utan arbetet fortsätter under 2026. I samband med underhållsbesiktningen upptäcktes även ett läckage vid cykelgaragets takanslutning mot garage väggen. Taket revs för kontroll och åtgärd. Skadorna bedömdes som begränsade, och åtgärden genomfördes i ett tidigt skede innan mer omfattande skador uppstod.

Under juni och juli utförde LP Måleri målning av samtliga teknikrumsdörrar samt garageportar. Åtgärden innebar en tydlig estetisk och underhållsmässig förbättring. I augusti målades även gungställningen på lekplatsen, där rostangrepp först behövde åtgärdas genom slipning innan målning kunde genomföras.

Filterbyte i föreningens FTX-ventilationssystem genomfördes i samtliga hus under augusti. Därutöver har vissa reparationer utförts och luftflöden justerats vid behov.

Föreningen har även genomfört ett antal mindre arbeten i egen regi, bland annat borttag av trasig LED-armatur vid trädgårdsförrådet, ommålning av parkeringslinjer samt slipning och målning av bänkar och bord vid sandlådan.

Dammbindning av betonggolv har utförts i bland annat soprum och delar av garagen. Åtgärden innebär en kemisk ytbehandling som binder lösa dammpartiklar, stärker ytan och minskar dammbildning. Resultatet är mer lättstädade, slitstarka och långsiktigt hållbara golv. Arbetet fortsätter under 2026.

I samband med upprättandet av den nya underhållsplanen föreslogs en översyn och eventuell lagning av tegelfogar under 2026. Då åtgärden bedömdes som kostnadskrävande beslutade styrelsen att redan under 2025 genomföra en närmare genomgång. Resultatet visade att punktinsatser krävs på vissa delar av fasaderna, men att kostnaden blir lägre än den ursprungligen avsatta posten i underhållsplanen.

Ett varmt tack till alla som under året bidragit till skötseln av våra gemensamma ytor. Som alltid vill vi ge ett extra stort tack till Tina, som år efter år ordnar med bakning och fika under våra arbetsdagar. Jag vill också påminna om att ert engagemang hjälper föreningen att hålla nere kostnaderna – vilket i sin tur påverkar medlemsavgifterna positivt. Tack för att ni är med och gör skillnad!

Planerade underhållsåtgärder 2026

Styrelsens ambition för 2026 är att, i den mån ekonomin medger, genomföra följande åtgärder:

- Utbyte av armaturer till utomhusbelysning då flera befintliga armaturer är slitna och svåra att underhålla.
- Fortsatt utbyte av förrådsdörrar.
- Utbyte av vissa pelare vid entréernas skärmtak.
- Utbyte av sarg runt sandytan vid gungställningen där rötskador konstaterats.
- Fortsatt dammbindning av garagegolv.
- Inoljning av sargen runt sandlådan vid lekplatsen.



- Rensning av samtliga ventilationskanaler samt kontroll och injustering av ventilationscentraler.
- Reparation av tegelfogar enligt besiktningsprotokoll.
- Behandling av samtliga tak med alg- och mossbekämpningsmedel.
- Rengöring och behandling av algpåväxt på tegelfogar.

Omfattningen av genomförandet kommer att anpassas efter föreningens ekonomiska förutsättningar under året. Som nämndes tidigare har föreningen upprättat en 50-årig underhållsplan som utgör grunden för den långsiktiga planeringen av fastigheternas skötsel och kommande investeringar. För att säkerställa att planerade åtgärder kan genomföras i rätt tid krävs ett successivt förstärkt sparande.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att upprätthålla en långsiktigt hållbar ekonomi i kombination med ett strukturerat och ansvarsfullt fastighetsunderhåll. Avgiftsjusteringen som genomfördes vid årsskiftet bedöms vara ett nödvändigt och väl avvägt steg för att möta framtida underhålls- och investeringsbehov samt säkerställa en rättvis kostnadsfördelning över tid.

Framtida underhåll 5 år

2027

- Träpanel garage och förråd, byte och målning där behov finns.
- Ev. ommålning av bänkar och bord vid lekplats.

2028

- Oljning sarg sandlåda

2029

- Energideklaration
- Ev. ommålning av bänkar och bord vid lekplats.
- Byte lucka fasadskåp el
- Byte av stridsand vid gungställning

2030

- Målning entrédörrar
- Ev. byte LED belysning garage/förråd
- Ev målning av träpelare vid entréernas skärmtak
- Oljning sarg sandlåda
- Ev målning av 6 vindsdörrar på kortsida av husen.
- Ev byte av komponenter i underhållscentralen, Cirkulationspump för vatten/värme styrventil beror på vad Öresundskraft säger.

2031

- Ev. ommålning av bänkar och bord vid lekplats
- Målning av bandtäckt plåt ovanför entréerna.
- Målning miljörum, väggar o tak.
- Spola avloppsledningar

Årets resultat på -66763 blev något sämre än budgeterat, främst på grund av högre kostnader inom fastighetsunderhåll än vad som ursprungligen planerats. Samtidigt blev reparationskostnaderna lägre än budget, och detta överskott omfördelades till underhållsåtgärder, vilket gör att den totala avvikelsen mot budget inte blir lika stor när man ser till helheten. Intäkterna låg något under budget, men det beror huvudsakligen på planerat och nödvändigt underhåll som stärker fastighetens långsiktiga värde.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen beslutade att förändra årsavgifterna den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 421	1 401	1 291	1 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 67	14	- 21	52
Förändring av underhållsfond, tkr	301	342	272	75
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-222	-183	-147	19
Sparande kr/kvm	211	92	111	198
Soliditet, %	69	69	69	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	779	764	695	643
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	87	85	85
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	779	764	695	643
Bostadshyra kr/kvm	1 578	1 510	1 439	1 373
Driftkostnad kr/kvm	323	300	296	279
Energikostnad kr/kvm	165	155	146	136
Ränta kr/kvm	128	179	171	70
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	299	187	187	188
Skuldsättning kr/kvm	5 252	5 307	5 357	5 514
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 324	6 387	6 450	6 639
Räntekänslighet (%)	8	8	9	10
Snittränta, (%)	2.44	3.38	3.2	1.27

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	22 679 800	1 714 184	- 1 248 435	13 623
Disposition enligt föreningsstämma			13 623	-13 623
Avsättning till underhållsfond		572 000	-572 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-270 736	270 736	
Årets resultat				- 66 763
Vid årets slut	22 679 800	2 015 448	- 1 536 076	- 66 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 234 812
Årets resultat före fondändring	- 66 763
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 572 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	270 736
Summa över/underskott	- 1 602 839

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 602 839
Totalt	- 1 602 839

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 420 449	1 396 367
Övriga rörelseintäkter	3	588	4 537
Summa rörelseintäkter		1 421 037	1 400 904
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-910 639	-757 041
Övriga kostnader	5	-129 977	-86 635
Personalkostnader	6	-60 192	-63 114
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-145 809	-145 809
Summa rörelsekostnader		-1 246 617	-1 052 599
RÖRELSERESULTAT		174 420	348 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 437	8 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 620	-342 862
Summa finansiella poster		-241 183	-334 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-66 763	13 623
RESULTAT FÖRE SKATT		-66 763	13 623
ÅRETS RESULTAT		-66 763	13 623



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	32 791 471	32 937 280
Summa materiella anläggningstillgångar		32 791 471	32 937 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 791 471	32 937 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 918	2 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 256	34 423
Summa kortfristiga fordringar		42 174	37 237
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	593 929	623 253
Summa kassa och bank		593 929	623 253
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		636 103	660 490
SUMMA TILLGÅNGAR		33 427 574	33 597 770



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 679 800	22 679 800
Underhållsfond		2 015 448	1 714 184
Summa bundet eget kapital		24 695 248	24 393 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 536 076	-1 248 435
Årets resultat		-66 763	13 623
Summa fritt eget kapital		-1 602 839	-1 234 812
SUMMA EGET KAPITAL		23 092 409	23 159 172
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	0	3 129 178
Summa långfristiga skulder		0	3 129 178
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	3 129 178
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	10 036 878	7 007 700
Leverantörsskulder		25 708	42 996
Skatteskulder		19 150	9 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	253 429	248 907
Summa kortfristiga skulder		10 335 165	7 309 420
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 335 165	7 309 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 427 574	33 597 770



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	174 420	348 305
Avskrivningar	145 809	145 809
Summa	320 229	494 114
Erhållen ränta	3 437	8 180
Erlagd ränta	-244 620	-342 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 046	159 432
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-4 937	-14 883
Förändring av rörelseskulder	-3 433	10 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 676	154 609
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	6 907 700	6 907 700
Amortering av låneskulder	-7 007 700	-7 007 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-29 324	54 609
Likvida medel vid årets början	623 253	568 644
Likvida medel vid årets slut	593 929	623 253



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 236 864	1 212 648
Hyror bostäder	108 888	104 196
Hyror p-platser/garage	74 697	79 523
Totalt årsavgifter och hyror	1 420 449	1 396 367

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	0	2 866
Övriga intäkter	588	1 671
Totalt övriga rörelseintäkter	588	4 537

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 pantsättningsavgifter i form av 588 kr.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	14 471	12 149
Uppvärmning	201 211	199 377
Vatten och avlopp	100 439	84 543
Avfallshantering	45 123	46 704
Teknisk förvaltning	0	5 320
Serviceavtal	0	1 048
Besiktningsskostnader	18 275	0
Snöröjning	0	2 383
Kabel-TV	15 942	15 818
Försäkringar	41 546	39 499
Förbrukningsmaterial	8 109	4 363
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	171 258	161 925

616 374 **573 129**

Reparationer

Bostäder	0	10 596
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 250	0
VA & sanitet, installationer	769	4 000
Värme, installationer	0	143 087
Ventilation, installationer	16 510	10 241

23 529 **167 924**

Planerat underhåll

Huskropp, tak	176 246	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 115	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	63 375	0
VA & sanitet, installationer	0	15 988

270 736 **15 988**

Totalt fastighetskostnader

910 639 **757 041**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 440	4 440
Förvaltningskostnader	58 571	59 531
Revision	19 300	18 750
Tele och post	1 700	957
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	299
Bankkostnader	753	710
Övriga externa tjänster	44 413	0
Övriga externa kostnader	800	1 948
Totalt övriga kostnader	129 977	86 635

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	46 275	48 300
Sociala kostnader	13 917	14 814

60 192 **63 114**

Totalt personalkostnader

60 192 **63 114**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2025

2024

145 809

145 809

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

145 809

145 809

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

16 600 502

16 600 502

Mark

16 983 358

16 983 358

Utgående anskaffningsvärden

33 583 860

33 583 860

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 646 580

- 500 771

Årets avskrivning på byggnader

- 145 809

- 145 809

Utgående avskrivningar

-792 389

-646 580

Utgående redovisat värde

32 791 471

32 937 280

Varav

Byggnader

15 808 113

15 953 922

Mark

16 983 358

16 983 358

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

17 193 000

17 193 000

Taxeringsvärde mark

18 223 000

18 223 000

35 416 000

35 416 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

35 416 000

35 416 000

35 416 000

35 416 000

Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

11 448 000

11 448 000

Summa:

11 448 000

11 448 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

35 256

34 423

Summa

35 256

34 423

Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

593 929

623 253

Summa

593 929

623 253

Not 12. Förfall fastighetslån

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

10 036 878

7 007 700

Förfaller 2-5 år från balansdagen

0

3 129 178

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

Summa

10 036 878

10 136 878



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2026-06-01	1,15 %	3 129 178	3 229 178
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-03-03	2,80 %	6 907 700	0
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst	3,45 %	0	6 907 700
Summa skulder till kreditinstitut			10 036 878	10 136 878
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 036 878	-7 007 700
			0	3 129 178

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 476	63 476
Upplupna räntekostnader	16 369	21 527
Förutbetalda intäkter	126 983	118 414
Upplupna revisionsarvoden	19 300	18 750
Upplupna kostnader	27 302	26 740
Summa	253 430	248 907



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

Stefan Nordin
Ordförande

Peter Malm
Ledamot

Ingvar Hansson
Ledamot

Mats Boson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Tre Revisorer i Hbg AB
Alexander Heggen
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 09:23

SENT BY OWNER:

Robin Zecevic • 28.04.2026 13:52

DOCUMENT ID:

BJu_JQCaZe

ENVELOPE ID:

Syd_yXCabe-BJu_JQCaZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Kv Sporren.pdf

18 pages

SHA-512:

3991334fca29531996354d995672c3207005919e924ae
85564870253ed466b868941f6290424f7bbb37c198758f
5da6103280cf94caea0a134ac67a45fc5a4a3

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
MATS BOSON	 Signed	28.04.2026 13:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/01/25)
	Authenticated	28.04.2026 13:52	Low	
Anders Stefan Nordin	 Signed	28.04.2026 17:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/07/14)
	Authenticated	28.04.2026 17:01	Low	
Ulf Ingvar Hansson	 Signed	30.04.2026 09:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/03/21)
	Authenticated	30.04.2026 09:19	Low	
Peter Michael Malm	 Signed	30.04.2026 09:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/04/23)
	Authenticated	30.04.2026 09:19	Low	
ERIK ALEXANDER MONRAD HEGGEN	 Signed	30.04.2026 09:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/11)
	Authenticated	30.04.2026 09:22	Low	

* 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 Bostadsrättsförening Kv Sporren

Org.nr 769625-7406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kv Sporren för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-30 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kv Sporren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Tre Revisorer i Hbg AB

Alexander Heggen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2026



RB Brf Sporren 2025.pdf

(181026 byte)
SHA-512: 851ebfd716259db385d1e1eca21d0d10124c8
484d47890e1dcbf70d8d58c0d0838f060be816c278e239
2343bf67e6d4588ef7f9601ca0b6223f87f2a806a926a

Underskrifter

2026-04-30 09:22:19 (CET)



Alexander Heggen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
3e9e34b6e9a3f6224b02d1ad3445cab01636e329b41ec369721098fb3adf13e8c0e7cad099104a8a2abd0ac4d59b3cc6a3d3e0cd2ce3d49005e2bf44e1a0a3d7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

