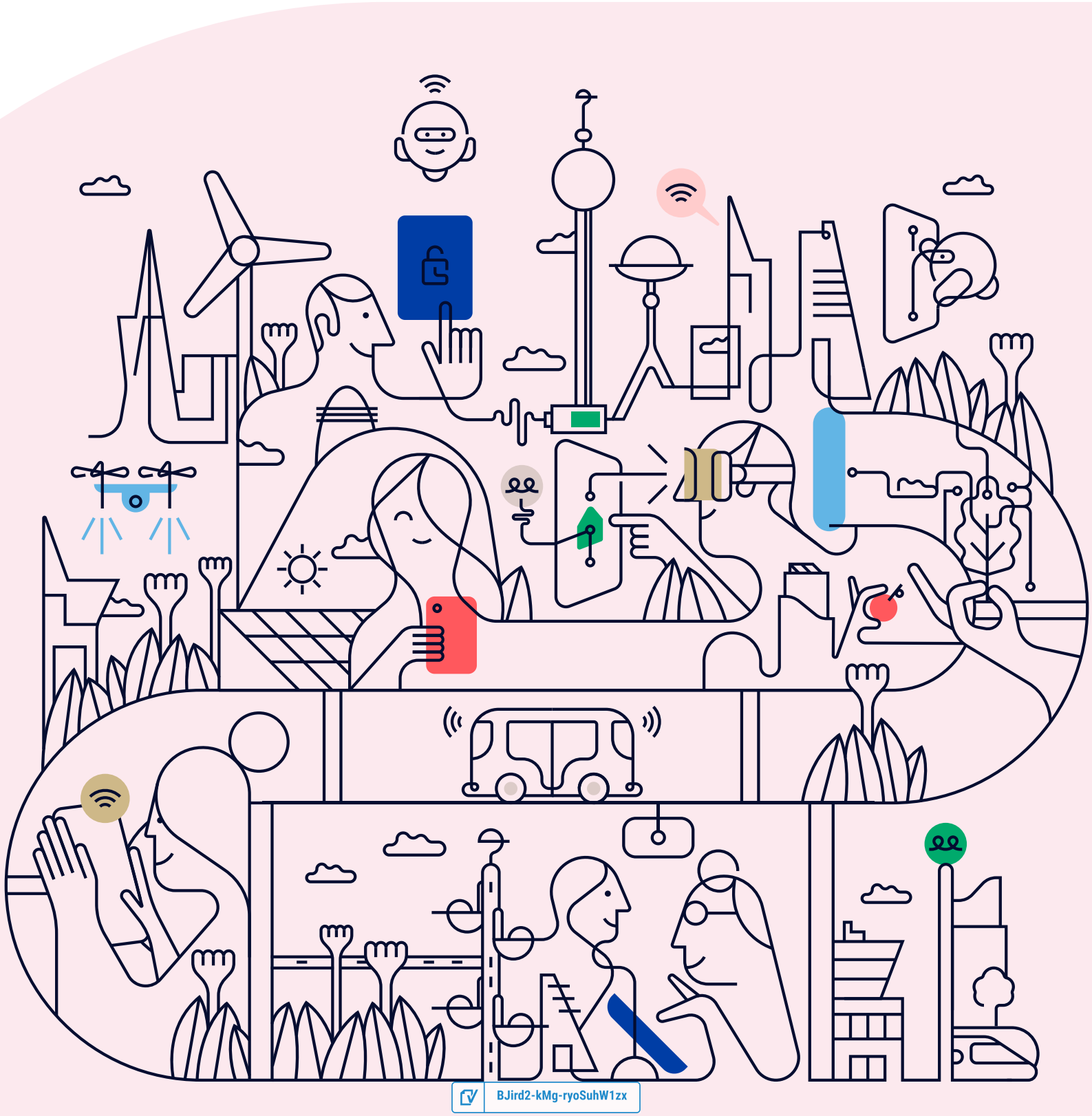
2025

Årsredovisning

Brf Sparven 18



BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparven 18

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 20**

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

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.

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-27 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
Sparven 18	2014	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 2 958 kvm och 10 lokaler om 1 317 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 459 kvm.

Styrelsens sammansättning

Edvin Jonas Erkenborn	Ordförande
Maria Del Sol Martin De Sousa	Styrelseledamot
Sten Gösta Sucksdorff	Styrelseledamot
Annie Lena Elisabeth Johansson	Styrelseledamot
Emilia Catarina Erika Starkman	Styrelseledamot
Heba Albebish	Suppleant
Eva Therese Sandén	Suppleant
Embla Ausinsch Kullberg	Styrelseledamot, avgick 2026-01

Valberedning

Therese Melander
Lina Huila

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sverker Carlsson Revisor Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-19. Val av nya styrelseledamöter..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

2012
- Omläggning av tak

2014-2015
- Renovering & byte av elstigar/elcentral
- Renovering stambyte

2016
- Installation av nya postfack
- Renovering av trapphus
- Renovering av ventiler till värmesystemet
- Renovering av skorstenar
- Installation av ny huvudentré

2016-2017
- Omvandling av råvind till vindslägenheter

2017
- Framtagande av ytterligare tvättstuga
- Renovering av befintlig tvättstuga
- Renovering av förrådsutrymme i källare

2018
- Installation av nya portar
- Installation av nytt passersystem & porttelefon
- Renovering av balkonger
- Renovering av fönster
- Renovering av fasad

2019
- Byte av radiatorventiler genomgående i fastigheten
- Utförd värmejustering
- Genomförande av ny energideklaration

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

2019
- Utförd stamspolning

2019-2020
- Installation av batteri-backuper till rökluckor
- Installation av säkerhetsanordning på tak

2020
- Byte av stammar i bottenplatta för port A & B
- Installation av nya entrédörrar till lokaler

2021
- Statusundersökning av stammar i bottenplattor för övriga portar och källarutrymmen - I samband med ombyggnation av garage och löpande
- Framtagande av modernt cykel- och barnvagnsrum - Ombyggnation av befintligt garage till cykel- och barnvagnsrum
- Utförd OVK-besiktning lägenheter & lokaler
- Framtagande av styrelserum

2022
- Installation av automatiska luftventiler i förgrenings skåp på vindsplan - För att undvika luftfickor i värmesystemet och få jämnare temperaturer i uppvärmning
- Byte av röklucka i D-porten
- Installation av avgasare till värmesystem nere i undercentral - För att öka livslängd på värmesystem och förebygga slitage

2023
- Fullständig renovering gårdsbjälklag
- Framtagande av två extra förrådsutrymmen att hyra ut
- Upphandling av nytt gruppavtal för bredband (Bahnhof) och TV (Tele2)
- Översyn, besiktning och kompletterande åtgärder av el i fastighet (trapphus, källare och lokaler)
- Brandskyddsbesiktning
- Installation av säkerhetsutrustning från brandskyddsbesiktning (brandsläckare, brandfiltar etc) och nödvändiga åtgärder i fastighet
- Byte av taklucka samt montering av stege till taklucka i E-porten
- Besiktning och åtgärder av enskilda ventilationssystem för vindslägenheter
- Installation av mekaniska ventilationsaggregat (FTX) i två enskilda lokaler
- Renovering av gård, ink plattläggning och plantering etc.
- Installation av fibernät genom Bahnhof
- Besiktning av rökluckor

2024
- Reparation av två FTX-aggregat i två lägenheter
- Justering av stuprör från takterass (C-porten)
- Nya sophus
- Utomhusbelysning
- Renovering av fasta elinstallationer i lokalerna
- Felavhjälpning av elinstallationer på gården (reklamation)
- Renovering av fönsterlås

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Planerade underhåll

2024-2026	Besiktning av värmesystemet
	Åtgärd OVK lokaler
	Åtgärd OVK lägenheter
2025-2026	Renovering av fasta elinstallationer i lokalerna
2025-2027	Byte av dagvattensystem
	Byte eller relining av enstaka stammar (endast källarplan)

Avtal med leverantörer

Bank & lån	Handelsbanken
Brandskyddskonsult	Brandsäkra
Bredband	Bahnhof
Domän	Loopia
Elnät	Vattenfall
Eltjänster	Svenska Elbyrån
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkringsbolag	IF
Kommunikation	Boappa
Passersystem	Aptus (Great Security)
Revisor	Rävisor
Skadebekämpning	Anticimex
Skötsel av grönska på gård (2 år)	Allbygg & VVS Svenska
Snöröjning och takbesiktning	CC Plåt
Sophämtning	Sundbyberg Avfall och Vatten
Städning	Städsällskapet
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
Styrelserådgivning & medlemskap	Bostadsrätterna
Teknisk-, ekonomisk och juridisk förvaltning	SBC
TV	Tele2
Värmeeffektivisering	Kiona

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna har skett. Ingen förändring av amorteringstakten på lånen har skett. Ett större lån på ca 8 miljoner kr med femårig bindningstid förföll sista mars 2025 och hade då en ränta om ca 1,59 %. Efter omförhandling bands lånet till 3,01 %.

Förändringar i avtal

Electrotrade som föreningen haft ett långt samarbete med kring elinstallationer köptes upp av Svenska Elbyrån. Vid årsskiftet tecknades avtal med Bärasken AB om hyra av butikslokal i huset.

Övriga uppgifter

En OVK-besiktning av lägenheter och lokaler gjordes under våren 2025. Renoveringen av elinstallationer i lokalerna har fortsatt under året och kommer fortsätta under 2026.

En stamspolning genomfördes under våren 2025. Felen i elinstallationerna efter gårdsrenoveringen avhjälptes. Ett sopskåp gick sönder under våren 2025 och ersattes. Därefter noterades brister i samtliga sopskåps dörrarmatur som åtgärdades preventivt för att undvika större framtida skador.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 10 överlåtelser.

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 555 610	4 879 334	4 177 281	3 635 310
Resultat efter fin. poster	-554 258	-861 060	-1 274 343	-634 646
Soliditet (%)	45	45	45	55
Yttre fond	477 627	1 210 647	767 115	613 142
Taxeringsvärde	89 420 000	79 716 000	79 716 000	79 716 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	857	691	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,3	44,5	49,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 988	14 134	14 214	9 395
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 391	9 440	9 493	6 184
Sparande / kvm totalyta, kr	160	325	-83	110
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	11	15	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	136	148	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	58	47	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	205	210	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	3,42	2,81	-
Räntekänslighet (%)	16,32	16,50	20,56	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat på grund av avskrivningar, vakans av lokal och ökade räntekostnader. Under början 2026 har flera lån omförhandlats till lägre ränta samt att den tomma lokalen nu är uthyrd. Styrelsen utreder även en eventuell höjning av avgifterna för bostäderna.

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	69 825 230	-	-	69 825 230
Upplåtelseavgifter	8 889 967	-	-	8 889 967
Fond, yttre underhåll	1 210 647	-1 176 552	443 532	477 627
Balanserat resultat	-42 741 989	315 492	-432 532	-42 870 028
Årets resultat	-861 060	861 060	-554 258	-554 258
Eget kapital	**36 322 796**	**0**	**-554 258**	**35 768 537**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-42 426 497
Årets resultat	-554 258
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 532
Totalt	**-43 424 287**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	192 570
Balanseras i ny räkning	**-43 231 717**

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

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 555 611	4 879 334
Övriga rörelseintäkter	3	0	874 562
Summa rörelseintäkter		**4 555 611**	**5 753 896**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 037 082	-3 478 414
Övriga externa kostnader	9	-520 719	-426 080
Personalkostnader	10	-119 357	-127 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 148 712	-1 148 712
Summa rörelsekostnader		**-3 825 870**	**-5 180 683**
RÖRELSERESULTAT		**729 740**	**573 213**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 179	9 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 289 178	-1 444 102
Summa finansiella poster		**-1 283 999**	**-1 434 273**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-554 258**	**-861 060**
ÅRETS RESULTAT		**-554 258**	**-861 060**

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	68 657 618	69 584 486
Markanläggningar	13	8 374 638	8 596 482
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**77 032 256**	**78 180 968**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**77 032 256**	**78 180 968**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 879	65 108
Övriga fordringar	15	1 590 480	1 598 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	106 617	68 554
Summa kortfristiga fordringar		**1 739 976**	**1 732 416**
Kassa och bank			
Kassa och bank		32 717	34 917
Summa kassa och bank		**32 717**	**34 917**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 772 693**	**1 767 333**
SUMMA TILLGÅNGAR		**78 804 949**	**79 948 302**

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 715 197	78 715 197
Fond för yttre underhåll		477 627	1 210 647
Summa bundet eget kapital		**79 192 824**	**79 925 844**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 870 028	-42 741 989
Årets resultat		-554 258	-861 060
Summa ansamlad förlust		**-43 424 287**	**-43 603 048**
SUMMA EGET KAPITAL		**35 768 537**	**36 322 796**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 996 940	8 395 900
Summa långfristiga skulder		**20 996 940**	**8 395 900**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 879 192	33 696 232
Leverantörsskulder		93 663	272 304
Skatteskulder		422 786	416 431
Övriga kortfristiga skulder		123 497	217 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	520 334	627 131
Summa kortfristiga skulder		**22 039 472**	**35 229 606**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**78 804 949**	**79 948 302**

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**729 740**	**573 213**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 148 712	1 148 712
	1 878 452	**1 721 925**
Erhållen ränta	5 179	9 829
Erlagd ränta	-1 327 352	-1 448 637
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**556 280**	**283 117**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 109	2 553
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-334 920	-1 123 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**199 251**	**-837 631**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-216 000	-237 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-216 000**	**-237 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-16 749**	**-1 074 631**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 414 746**	**2 489 377**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 397 997**	**1 414 746**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sparven 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	2,00 %
Yttertak	2,45 %
Fasader	1,64 %
Dörrar & portar	1,97 %
Stamledningar VA	1,97 %
Stamledningar Värme	4,81 %
Ventilation	3,33 - 6,33 %
El	1,67 - 1,97 %
Byggnad	1,00 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Markanläggningar	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 504 261	2 489 766
Hyresintäkter bostäder	196 798	188 328
Hyresintäkter lokaler, moms	1 606 716	1 906 428
Deb. fastighetsskatt, moms	64 958	87 116
Bredband	62 377	61 840
Hyres- och avgiftsrabatt	-3 824	-73 556
Dröjsmålsränta	-539	1 351
Pantsättningsavgift	7 041	15 231
Överlåtelseavgift	11 760	18 389
Administrativ avgift, moms	1 715	882
Administrativ avgift	1 764	686
Andrahandsuthyrning	26 736	19 837
Vidarefakturerade kostnader	0	27 368
Vidarefakturerade kostnader, moms	75 843	135 668
Öres- och kronutjämning	4	0
Summa	**4 555 611**	**4 879 334**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	743 073
Försäkringsersättning	0	131 489
Summa	**0**	**874 562**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 794	4 244
Städning enligt avtal	74 731	73 780
Städning utöver avtal	25 931	10 322
Sotning	54 768	82 632
Besiktningar	0	8 558
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	99 248	0
Brandskydd	65 374	90 428
Myndighetstillsyn	0	3 670
Gårdkostnader	4 287	11 483
Snöröjning/sandning	9 924	35 474
Serviceavtal	27 490	36 826
Förbrukningsmaterial	9 292	0
Summa	**372 840**	**357 419**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	20 363
Bostadsrättslägenheter	0	1 269
Hyreslokaler	22 664	0
Tvättstuga	19 665	8 997
Sophantering/återvinning	0	4 257
Dörrar och lås/porttele	5 421	16 033
VVS	13 086	12 680
Ventilation	7 402	52 436
Elinstallationer	17 319	105 370
Tak	42 942	18 299
Fönster	0	3 500
Balkonger/altaner	0	610
Vattenskada	0	89 269
Summa	**128 499**	**333 081**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	22 897
VVS	74 336	0
Ventilation	0	5 982
Elinstallationer	118 234	0
Mark/gård/utemiljö	-75 119	1 335 400
Summa	**117 451**	**1 364 279**

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	57 925	49 359
Uppvärmning	599 452	607 876
Vatten	266 345	256 815
Sophämtning/renhållning	133 033	123 466
Summa	**1 056 754**	**1 037 517**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 085	110 887
Kabel-TV	18 779	19 215
Bredband	52 517	46 386
Fastighetsskatt	213 156	209 630
Summa	**361 537**	**386 118**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	12 194	8 168
Juridiska åtgärder	0	20 088
Inkassokostnader	1 433	2 339
Revisionsarvoden extern revisor	16 815	18 580
Styrelseomkostnader	7 948	5 515
Fritids och trivselkostnader	818	0
Föreningskostnader	3 145	5 823
Förvaltningsarvode enl avtal	259 414	257 629
Överlåtelsekostnad	20 513	21 695
Pantsättningskostnad	9 626	21 402
Övriga förvaltningsarvoden	56 067	7 009
Administration	10 389	40 643
Konsultkostnader	57 049	16 632
Vidarefakturerade kostnader	57 918	0
Bostadsrätterna Sverige	6 670	0
Föreningsavgifter	720	556
Summa	**520 719**	**426 080**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	91 260	97 000
Arbetsgivaravgifter	28 097	30 477
Summa	**119 357**	**127 477**

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 289 112	1 443 757
Dröjsmålsränta	58	80
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	265
Summa	**1 289 178**	**1 444 102**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 542 249	78 542 249
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**78 542 249**	**78 542 249**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 957 763	-8 030 895
Årets avskrivning	-926 868	-926 868
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 884 631**	**-8 957 763**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**68 657 618**	**69 584 486**
I utgående restvärde ingår mark med	*29 160 905*	*29 160 905*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 200 000	44 200 000
Taxeringsvärde mark	37 220 000	35 516 000
Summa	**89 420 000**	**79 716 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 873 787	8 873 787
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**8 873 787**	**8 873 787**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-277 305	-55 461
Årets avskrivning	-221 844	-221 844
Utgående ackumulerad avskrivning	**-499 149**	**-277 305**
Utgående restvärde enligt plan	8 374 638	8 596 482

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 500	55 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**55 500**	**55 500**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-55 500	-55 500
Utgående ackumulerad avskrivning	**-55 500**	**-55 500**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	216 341	218 925
Momsavräkning	8 859	0
Transaktionskonto	467 561	586 000
Borgo räntekonto	897 719	793 829
Summa	**1 590 480**	**1 598 754**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	63 530	52 731
Förutbet försäkr premier	25 689	0
Förutbet kabel-TV	4 754	4 757
Förutbet bredband	9 351	11 544
Förutbet förvaltning	3 293	0
Upplupna intäkter	0	-478
Summa	**106 617**	**68 554**

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	3,01 %	8 379 292	8 379 292
Handelsbanken	2026-03-30	3,58 %	8 179 900	8 395 900
Handelsbanken	2027-01-30	2,94 %	6 166 940	6 166 940
Handelsbanken	2027-03-01	2,93 %	6 930 000	6 930 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,71 %	4 320 000	4 320 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,80 %	7 900 000	7 900 000
Summa			41 876 132	42 092 132
Varav kortfristig del			**20 879 192**	**33 696 232**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 796 132 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
Upplupna kostnader	1 406	1 236
Uppl kostn el	5 261	4 940
Uppl kostnad Värme	76 169	77 670
Uppl kostn räntor	102 974	141 148
Uppl kostn vatten	946	0
Förutbet hyror/avgifter	333 578	402 137
Summa	**520 334**	**627 131**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 562 000	42 562 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Green Storage avslutar sitt lokalhyreskontrakt den sista mars 2026, vartefter föreningen köper loss förrådsinredningen och driver vidare verksamheten med hjälp av Storage 365. Föreningen har anlitat Lybecks för att laga källarstammarna med hjälp av infordring. Embla Ausinsch Kullberg lämnade styrelsen efter styrelsemötet i januari 2026. Efter beslut från Skatteverket angående beräkning av hur lokalmoms får göras, gett föreningen en intäkt för återvunnen moms på ca 890 tkr.

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Sundbyberg

Edvin Jonas Erkenborn
Ordförande

Annie Lena Elisabeth Johansson
Styrelseledamot

Emilia Catarina Erika Starkman
Styrelseledamot

Maria Del Sol Martin De Sousa
Styrelseledamot

Sten Gösta Sucksdorff
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor

BJird2-kMg-ryoSuhW1zx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.05.2026 19:28

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.05.2026 10:37

DOCUMENT ID:
ryoSuhW1zx

ENVELOPE ID:
BJird2-kMg-ryoSuhW1zx

DOCUMENT NAME:
Brf Sparven 18, 769626-7710 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
031387a993922468eba7d92412d8c95218ab7c2c8e31f6fbee5f99d2e9fce53b8396b89774b1c6cca9e2f2df06dc50f97344eef82672ea4852212c45a7652b1b

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. **EMILIA STARKMAN**	**Signed**	**15.05.2026 14:40**	**eID**	**Swedish BankID**
emilia.starkman@hotmail.com	Authenticated	15.05.2026 13:13	Low	IP: 217.213.152.22
2. **Sten Gösta Sucksdorff**	**Signed**	**16.05.2026 12:20**	**eID**	**Swedish BankID**
sten.sucksdorff@icloud.com	Authenticated	16.05.2026 12:20	Low	IP: 217.31.165.168
3. **MARIA DEL SOL MARTIN DE SOUSA**	**Signed**	**18.05.2026 08:40**	**eID**	**Swedish BankID**
marisol.martin.ds@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 12:42	Low	IP: 90.130.55.180
4. **Annie Lena Elisabeth Johansson**	**Signed**	**18.05.2026 14:58**	**eID**	**Swedish BankID**
annieejjohansson@gmail.com	Authenticated	18.05.2026 14:57	Low	IP: 213.88.132.235
5. **Edvin Jonas Erkenborn**	**Signed**	**18.05.2026 14:59**	**eID**	**Swedish BankID**
edvin.erkenborn@gmail.com	Authenticated	18.05.2026 14:59	Low	IP: 94.191.153.207
6. **SVERKER CARLSSON**	**Signed**	**18.05.2026 19:28**	**eID**	**Swedish BankID**
info@ravisor.se	Authenticated	18.05.2026 19:28	Low	IP: 37.46.171.234

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparven 18,

769626-7710

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Sparven 18**
för år 2025.

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

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

rkoBd2Z1Mx-ByjB_2W1Me

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Sparven 18,** för år 2025.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor

rkoBd2Z1Mx-ByjB_2W1Me

SEALED BY Verified RKOBD2Z1MX-BYJB_2W1ME

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.05.2026 19:29

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.05.2026 10:37

DOCUMENT ID:
ByjB_2W1Me

ENVELOPE ID:
rkoBd2Z1Mx-ByjB_2W1Me

DOCUMENT NAME:
RB Sparven 18.pdf
2 pages

SHA-512:
434bd211d55c3e9773c463ea85d2016b6f6ad74476593
9b15911de6074e320c097b4f259607d81006556729f60a
9778605e63ba32ae18765323292b57916afd2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	**Signed**	**18.05.2026 19:29**	**eID**	**Swedish BankID**
info@ravisor.se	Authenticated	18.05.2026 19:28	Low	IP: 37.46.171.234

* 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