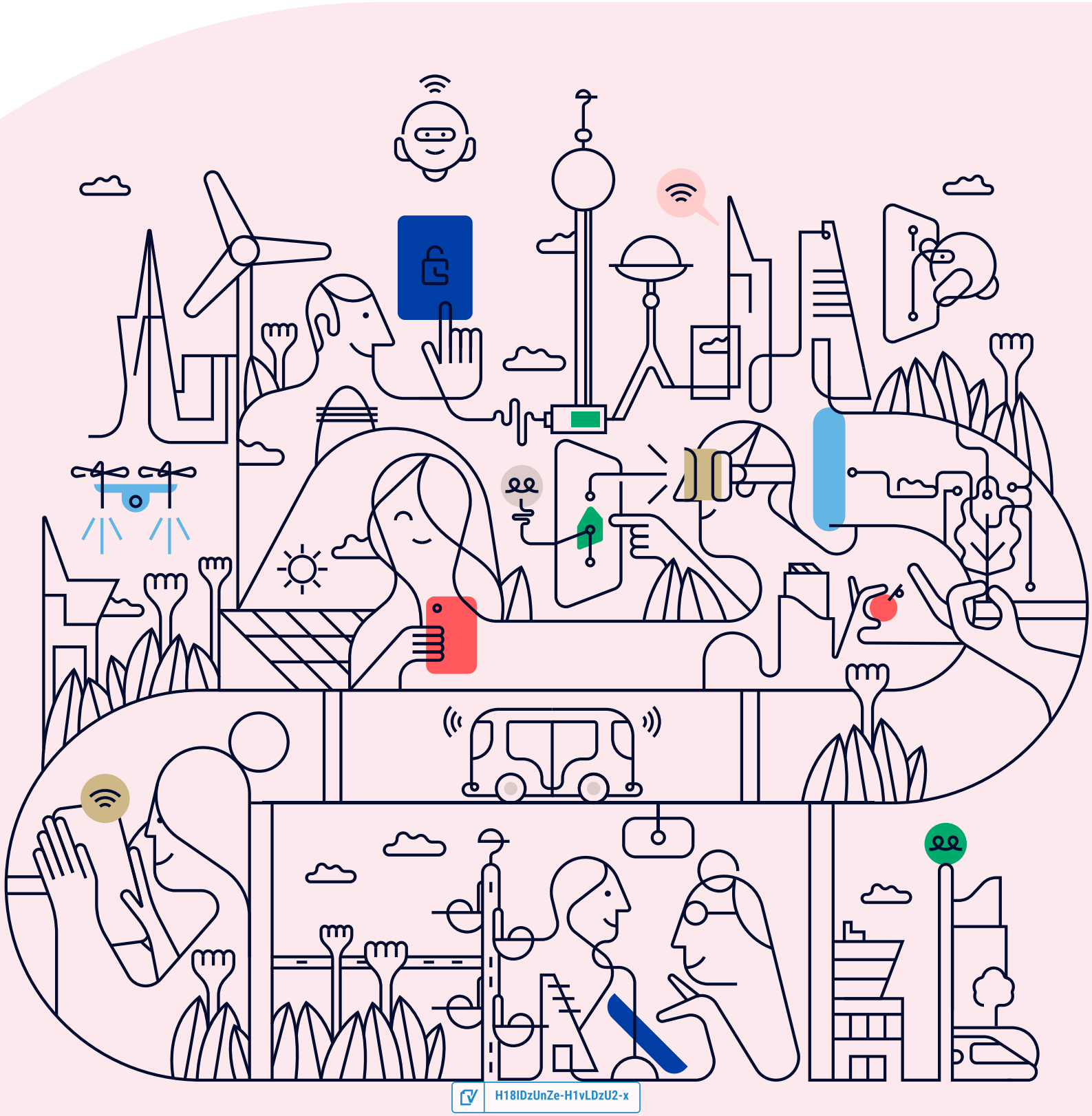
2025

Årsredovisning

Brf Sparvhöken



H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparvhöken

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. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

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

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

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

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.

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen härtill ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-07 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
Barkaby 2:46	2016	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 041 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 041 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Anders Stefan Svensson	Styrelseledamot
Ulla-Pia Johansson Nilsson	Ordförande
Joakim Domegård	Styrelseledamot
Roger Johansson	Styrelseledamot
Stefan Gorwat	Styrelseledamot
Ebba Bengtsson	Suppleant
Robert Eichouh	Suppleant

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

Valberedning

Marisia Rahim
Rikard Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av styrelseordförande i förening med en av ledamöterna

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2024
- Besiktning hissar
- OVK
- Byte av lamparmatur i trapphus Drakengatan 7

2025
- Besiktning hissar

Planerade underhåll

2026
- Spolning avloppstammar
- Besiktning hissar
- Byte av lamparmatur i trapphus Viggengatan 14

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Järfälla Kommun
Avfallshantering	Ragnsells
Besiktning av Rökluckor	Södertörns Brandskydd
Ekonomisk, teknisk och fastighetsförvaltning	SBC
El och fjärrvärme	EON
GA - snöröjning samt trädgård	Substans
Garage	Parkona
Hiss service och jour	Schindler
Hissbesiktning	Dekra
Mätdata IMD	Infometric
Städning av fastighet	Bro-Bålsta Städarna

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 041 kvm. Byggnadernas totalyta är 4041 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån omförhandlades under 2025, och styrelsen tog in offerter och förhandlade med 4 långivare (Nordea, SBAB, SHB samt Swedbank). Bägge lånen tecknades slutligen hos Nordea, vilket medförde att ett av lånen flyttades från SBAB.

Föreningen har retroaktivt betalat fastighetsskatt för Gemensamhetsanläggningen GA:1

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

Styrelsen har under 2025 sagt upp avtalet med SBC för ekonomisk och teknisk förvaltning. Styrelsen har tagit in offerter och förhandlat pris samt innehåll i uppdragen för kommande 3-års period (Fastighetsägarna, Fastum, NABO, Simpleko (endast ekonomisk förvaltning), samt nuvarande förvaltare SBC). Avtal tecknades med Fastum from 2026-01-01. GA och systerförening (Brf Stenfalken) har även de tecknat avtal med Fastum.

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

Föreningens fastighet
Inom kvarteret finns ett gemensamt garage, med totalt 74 p-platser. Garaget är till största del beläget inom fastigheten Barkarby 2:45. Föreningens fastighet Barkarby 2:46 har 40% andel i gemensamhetsanläggning för garage. (Fastigheten Barkarby 2:45 har 60%). Det är en gemensam kö till p-platserna i garaget. Brf Stenfalken och Brf Sparvhöken har gemensamt upplåtit parkeringsgaraget till Parkona AB med syfte att bedriva parkeringsverksamhet. Parkeringsverksamheten är registrerad för moms. Verksamheten ska bedrivas som momspliktig i minst tio år fr.o.m. den 27 november 2017. Detta för att fastighetsägarna inte ska bli retroaktivt betalningsskyldiga för lyft moms.
Lägenheterna tillträddes under juni, augusti och september 2018.
Gemensamhetsanläggningar
Föreningens fastighet deltar i Gemensamhetsanläggningar avseende garage, gård inkl dagvattenhantering och byggnad för återvinning, samt gemensam konstruktionsdel inkl gemensam grundläggning. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas via delägarförvaltning.
GA:1
Anläggningen är belägen inom fastigheten Barkarby 2:45 och en liten del inom fastigheten Barkarby 2:46. Anläggningen omfattar garage med in/utfart via körramp från Drakengatan. I garaget finns 74 p-platser. Andelstal: Barkarby 2:45 har 60%, Barkarby 2:46 har 40%.
GA:2
GA:2s ändamål är att betjäna deltagande fastigheter med gemensam gård och regnvattenavledning, byggnad för återvinning (källsortering) och sopsugskassuner. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Barkarby 2:45 och Barkarby 2:46. Andelstal: Barkarby 2:45 har 60%, Barkarby 2:46 har 40%.
GA:3
Anläggningens ändamål är att betjäna deltagande fastigheters behov av grundläggning och grundkonstruktion. De gemensamma konstruktionsdelarna omfattar pålar, pålsulor, källarvägg inkl. tätskikt. Andelstal: Barkarby 2:45 har 50%, Barkarby 2:46 har 50%.
Servitut
Föreningens fastighet Barkarby 2:46 har servitut på fastigheten Barkarby 2:45 avseende ett cykelförråd i källaren, samt ett servitutsområde för värme-, vatten-, spillvatten-, vvc-ledningar mm på gården.
Föreningens fastighet Barkarby 2:46 belastas av servitut som ger fastigheten Barkarby 2:45 rätt till utrymme för grundmur, konstruktionsdel inkl grundkonstruktion.
Föreningens fastighet Barkarby 2:46 belastas av servitut för gångväg
Cykelförvaring finns i garage, barnvagnsrum finns i samtliga trapphus.
Fastighetsnära insamling, källsortering, finns i separat byggnad (GA2) vid sidan om garagenedfart.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 666 415	4 350 110	4 227 834	3 432 582
Resultat efter fin. poster	-797 354	-1 230 295	-890 545	-818 726
Soliditet (%)	77	76	76	76
Yttre fond	653 427	608 317	593 768	476 368
Taxeringsvärde	121 200 000	117 400 000	117 400 000	117 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 050	1 008	965	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	94,8	91,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 492	13 640	13 799	13 957
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 492	13 640	13 799	13 957
Sparande / kvm totalyta, kr	181	122	183	176
Elkostnad / kvm totalyta, kr	93	81	65	78
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	77	76	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	38	36	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	226	195	177	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	3,43	3,33	2,16
Räntekänslighet (%)	12,85	13,54	14,30	-

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 el och vatten (totalt 304 383 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 797 354 Kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror på nivån av avskrivningarna av de materiella anläggningstillgångarna.
Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.
Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4 % from mars 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	186 770 000	-	-	186 770 000
Fond, yttre underhåll	608 317	-76 090	121 200	653 427
Balanserat resultat	-4 556 562	-1 230 295	-121 200	-5 831 967
Årets resultat	-1 230 295	1 230 295	-797 354	-797 354
Eget kapital	**181 591 460**	**0**	**-797 354**	**180 719 086**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 710 767
Årets resultat	-797 354
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 200
Totalt	**-6 629 321**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-6 629 321**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 666 415	4 350 109
Övriga rörelseintäkter	3	0	66 994
Summa rörelseintäkter		**4 666 415**	**4 417 103**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 583 595	-1 745 024
Övriga externa kostnader	9	-356 667	-368 848
Personalkostnader	10	-154 544	-122 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 528 593	-1 528 608
Summa rörelsekostnader		**-3 623 399**	**-3 765 250**
RÖRELSERESULTAT		**1 043 016**	**651 853**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 880	18 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 847 250	-1 901 073
Summa finansiella poster		**-1 840 370**	**-1 882 148**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-797 354**	**-1 230 295**
ÅRETS RESULTAT		**-797 354**	**-1 230 295**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	234 473 703	236 002 296
Summa materiella anläggningstillgångar		**234 473 703**	**236 002 296**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**234 473 703**	**236 002 296**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 286	42 230
Övriga fordringar	13	1 202 760	1 205 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 173	101 228
Summa kortfristiga fordringar		**1 378 219**	**1 348 965**
Kassa och bank			
Kassa och bank		287 834	0
Summa kassa och bank		**287 834**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 666 053**	**1 348 965**
SUMMA TILLGÅNGAR		**236 139 756**	**237 351 261**

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		186 770 000	186 770 000
Fond för yttre underhåll		653 427	608 317
Summa bundet eget kapital		**187 423 427**	**187 378 317**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 831 967	-4 556 562
Årets resultat		-797 354	-1 230 295
Summa ansamlad förlust		**-6 629 321**	**-5 786 857**
SUMMA EGET KAPITAL		**180 794 106**	**181 591 460**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 175 000	29 400 000
Summa långfristiga skulder		**29 175 000**	**29 400 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 270 000	25 720 000
Leverantörsskulder		122 937	9 889
Övriga kortfristiga skulder		74 606	77 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	703 108	552 580
Summa kortfristiga skulder		**26 170 650**	**26 359 800**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**236 139 756**	**237 351 261**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 043 016**	**651 853**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 528 593	1 528 608
	2 571 609	**2 180 461**
Erhållen ränta	6 880	18 925
Erlagd ränta	-1 823 242	-1 882 948
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**755 247**	**316 438**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-286 599	536 438
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	236 842	-543 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**705 489**	**308 881**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	75 000
Amortering av lån	-675 000	-716 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-675 000**	**-641 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**30 489**	**-332 369**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 198 594**	**1 530 963**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 229 083**	**1 198 594**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I avgifter ingår kallvatten och värme. El och varmvatten debiteras respektive medlem efter förbrukning (IMD).

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,67 %
Fasader	2,0 %
Fönster	2,0 %
Stamledningar Värme	2,0 %
Ventilation	4,0 %
El	2,5 %
Hissar	4,0 %

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.

Föreningen äger 40 procent av gemensamhetsanläggningen Järfälla Barkarby GA:1 och betalar fastighetsskatt i motsvarande andel.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 937 956	3 750 468
Hyresintäkter garage, moms	297 814	293 970
Varmvatten, moms	110 838	85 132
El, moms	250 096	205 900
Pantsättningsavgift	4 116	8 499
Överlåtelseavgift	10 290	4 179
Administrativ avgift	49	49
Andrahandsuthyrning	10 290	1 913
Vidarefakturerade kostnader	44 965	0
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	**4 666 415**	**4 350 109**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	0	66 994
Summa	**0**	**66 994**

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	4 015	40 375
Fastighetsskötsel utöver avtal	915	1 919
Fastighetsskötsel gård enl avtal	59 668	74 748
Städning enligt avtal	81 016	77 697
Hissbesiktning	5 428	42 134
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	33 500
Brandskydd	0	6 371
Myndighetstillsyn	0	2 669
Gårdkostnader	0	951
Gemensamma utrymmen	27 961	29 312
Garage/parkering	60 299	12 920
Snöröjning/sandning	17 985	37 880
Serviceavtal	12 564	12 184
Serviceavtal, hissar	36 968	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 593	3 843
Fordon	0	37 960
Förbrukningsmaterial	46 654	5 480
Summa	**355 066**	**419 943**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	6 206
Dörrar och lås/porttele	10 439	1 023
VVS	3 780	0
Värmeanläggning/undercentral	0	69 633
Ventilation	0	31 007
Elinstallationer	11 532	5 938
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	700
Hissar	37 283	78 027
Garage/parkering	4 846	59 728
Summa	**67 880**	**252 262**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	45 000
Ventilation	0	31 090
Summa	**0**	**76 090**

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	374 910	327 505
Uppvärmning	319 788	309 440
Vatten	218 197	151 923
Sophämtning/renhållning	114 258	113 624
Grovsopor	23 322	11 383
Summa	**1 050 475**	**913 875**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 009	75 124
Bredband	6 423	5 345
Samfällighetsavgifter	8 541	2 385
Summa	**96 973**	**82 854**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 058	1 107
Tele- och datakommunikation	1 625	0
Inkassokostnader	2 569	3 101
Övriga förluster	0	153 590
Revisionsarvoden extern revisor	24 000	22 500
Styrelseomkostnader	800	800
Föreningskostnader	1 788	1 100
Förvaltningsarvode enl avtal	169 694	162 842
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	12 348	11 930
Administration	5 814	991
Konsultkostnader	80 372	6 875
Vidarefakturerade kostnader	43 309	0
Summa	**356 667**	**368 848**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	93 000
Arbetsgivaravgifter	36 944	29 770
Summa	**154 544**	**122 770**

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 847 250	1 901 071
Dröjsmålsränta	0	2
Summa	**1 847 250**	**1 901 073**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	245 152 435	245 152 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**245 152 435**	**245 152 435**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 150 139	-7 621 531
Årets avskrivning	-1 528 593	-1 528 608
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 678 732**	**-9 150 139**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**234 473 703**	**236 002 296**
I utgående restvärde ingår mark med	*89 261 902*	*89 261 902*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	23 400 000
Summa	**121 200 000**	**117 400 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	64 303	6 913
Övriga kortfristiga fordringar	197 208	0
Transaktionskonto	451 352	515 005
Borgo räntekonto	489 897	683 589
Summa	**1 202 760**	**1 205 507**

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 468	66 994
Förutbet fast skötsel	360	0
Förutbet försäkr premier	34 794	33 289
Förutbet bredband	0	945
Upplupna intäkter	56 551	0
Summa	**130 173**	**101 228**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-09-15	4,51 %	17 000 000	17 000 000
Nordea	2028-09-20	2,73 %	17 825 000	18 125 000
SBAB	2025-10-03	3,77 %	Löst	7 595 000
SBAB	2027-09-10	3,90 %	12 025 000	12 325 000
Nordea	2026-10-05	2,22 %	7 595 000	-
Summa			**54 445 000**	**55 045 000**
Varav kortfristig del			25 270 000	25 720 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 445 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	124 681	0
Uppl kostn el	55 810	41 178
Uppl kostnad Värme	38 115	42 894
Uppl kostn räntor	42 133	18 125
Uppl kostnad arvoden	117 600	93 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 944	29 220
Förutbet hyror/avgifter	0	328 163
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	287 824	0
Summa	**703 108**	**552 580**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 350 000	58 350 000

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4% from mars 2026. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna för varmvattenförbrukning till 80kr plus moms per kubikmeter, med början för förbrukning för mars månad 2026.

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Järfälla

Joakim Domegård
Styrelseledamot

Per Anders Stefan Svensson
Styrelseledamot

Roger Johansson
Styrelseledamot

Stefan Gorwat
Styrelseledamot

Ulla-Pia Johansson Nilsson
Ordförande

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor

H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 09:40

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 10.04.2026 08:23

DOCUMENT ID:
H1vLDzU2-x

ENVELOPE ID:
H18IDzUnZe-H1vLDzU2-x

DOCUMENT NAME:
Brf Sparvhöken, 769628-8963 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
31b4d6e1af8e482842140823a5c06edcda8ad1aa6a4e5d45981632841a94e1eaac9085cb71faa8981dae615015012f91d2c4064d40619bbde60428df52c2ff91

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. Stefan Gorwat	Signed	10.04.2026 15:55	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2026 15:22	Low	IP:
2. Joakim Domegård	Signed	12.04.2026 10:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.04.2026 10:27	Low	IP:
3. ULLA-PIA JOHANSSON N ILSSON	Signed	12.04.2026 18:33	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.04.2026 18:33	Low	IP:
4. Per Anders Stefan Svensson	Signed	13.04.2026 09:11	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2026 09:07	Low	IP:
5. Roger Johansson	Signed	13.04.2026 10:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2026 08:24	Low	IP:
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed	17.04.2026 09:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.04.2026 09:39	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

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 Brf Sparvhöken , org.nr. 769628-8963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparvhöken för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

rybv8wGL3Wg-Skw8vGIhbg

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 Brf Sparvhöken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

rybv8wGL3Wg-Skw8vGIhbg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 09:40

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 10.04.2026 08:23

DOCUMENT ID:
Skw8vGIhbg

ENVELOPE ID:
rybv8wGL3Wg-Skw8vGIhbg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Sparvhöken.pdf
2 pages

SHA-512:
d8da6e9cb47464afbc44bec82dc5042ecb09d17f3d79f1
b90a636648cf8b9ad44e9334640d53aa9cb2807ac16d8
e916e030a50a958c16006d69453ec71ed7b1b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	**Signed**	**17.04.2026 09:40**	**eID**	**Swedish BankID**
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.04.2026 09:39	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