

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparven 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sparven 18	2014	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 3 hyreslägenheter om totalt 164 kvm och 66 bostadsrätter, om totalt 2 978 kvm (totalt bostäder 3 142 kvm) och 10 lokaler om 1 317 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 459 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Edvin Jonas Erkenborn	Ordförande
Embla Viola Ausinsch Kullberg	Ledamot
Lina Kristina Sofia Huila	Ledamot
Therese Sofia Linnéa Melander	Ledamot
Carl-Evert Dahlin	Suppleant
Veronica Sjöbohm	Suppleant
Alexander Jourkovski	Suppleant

## Firmateckning

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

## Revisorer

David Walman    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fullständig renovering av gård med tillhörande bjälklager  
Installation av fibernät genom Bahnhof  
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, brandfilter etc) och nödvändiga åtgärder i fastighet  
Besiktning av rökluckor  
Byte av taklucka samt montering av stege till taklucka i E-porten  
Besiktning och åtgärder av enskilda ventilationssystem för vindslägenheter  
Framtagande av två extra förrådsutrymmen att hyra ut  
Installation av mekaniska ventilationsaggregat (FTX) i två enskilda lokaler
- 2022** ● Byte av röklucka i D-porten  
Installation av avgasare till värmesystem nere i undercentral - För att öka livslängd på värmesystem och förebygga slitage  
Installation av automatiska luftventiler i förgrenings skåp på vindsplan - För att undvika luftfickor i värmesystemet och få jämnare temperaturer i uppvärmning
- 2021** ● Framtagande av modernt cykel- och barnvagnsrum - Ombyggnation av befintligt garage till cykel- och barnvagnsrum  
Statusundersökning av stammar i bottenplattor för övriga portar och källarutrymmen - I samband med ombyggnation av garage och löpande  
Framtagande av styrelserum  
Utförd OVK-besiktning lägenheter & lokaler
- 2020** ● Byte av stammar i bottenplatta för port A & B  
Installation av nya entrédörrar till lokaler
- 2019-2020** ● Installation av batteri-backuper till rökluckor  
Installation av säkerhetsanordning på tak

- 2019** ● Genomförande av ny energideklaration  
Utförd värmejustering  
Byte av radiatorventiler genomgående i fastigheten  
Utförd stamspolning
- 2018** ● Renovering av fasad  
Renovering av fönster  
Renovering av balkonger  
Installation av nya portar  
Installation av nytt passersystem & porttelefon
- 2017** ● Renovering av befintlig tvättstuga  
Renovering av förrådsutrymme i källare  
Framtagande av ytterligare tvättstuga
- 2016-2017** ● Omvandling av råvind till vindslägenheter
- 2016** ● Installation av ny huvudentré  
Renovering av skorstenar  
Renovering av ventiler till värmesystemet  
Installation av nya postfack  
Renovering av trapphus
- 2014-2015** ● Renovering & byte av elstigar/elcentral  
Renovering stambyte
- 2012** ● Omläggning av tak

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning av värmesystemet
- 2024-2026** ● Åtgärd OVK lokaler  
Åtgärd OVK lägenheter  
Undersökning kring möjligheterna för gemensamt el-avtal  
Undersökning kring möjligheterna för installation av solceller  
Undersökning kring möjligheterna till kollektivt bostadsrättstillägg
- 2025-2027** ● Byte av dagvattensystem (med koppling till gårdsrenovering)  
Byte eller relining av enstaka stammar (endast källarplan)  
Framtagande av gemensam WC/dusch för boende (1 anslutning till tvättstugorna)

#### Avtal med leverantörer

Sophämtning	Sundbyberg Avfall och Vatten
Fjärrvärme	Norrenergi
Bredband	Bahnhof
TV	Tele2
Städning	Städsällskapet

Värmeeffektivisering	Kiona
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
Snösköttning	CC Plåt
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Teknisk-, ekonomisk och juridisk förvaltning	SBC
Brandskyddskonsult	Brandsäkra
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Revisor	Rävisor
Passersystem	Aptus (Great Security)
Skadebekämpning	Anticimex
Skötsel av grönska på gård (2 år)	Allbygg & VVS Svenska
Domän	Loopia
Styrelserådgivning & medlemskap	Bostadsrätterna
Bank & lån	Handelsbanken

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har genom styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 25 % för våra bostadsrätter och för våra hyresrätter med 4,95 % (efter förhandling med Hyresgästföreningen) från och med 2024-01-01. Detta till följd av rådande samhällssituation med ökad inflation som resulterat i markant högre räntekostnader för våra fastighetslån tillsammans med ökade driftkostnader och ökade kostnader för all form av arbetskraft vid diverse projekt/arbeten.

Föreningen har en stabil ekonomi med ett gott kassaflöde från våra 10 lokaler som upplåts med hyresrätt samt våra årsavgifter, men till följd av oundvikliga arbeten kring främst gårdsrenovering, som resulterat i mer upptagna lån så har vi varit tvungna att höja avgifterna för att möta kostnader, ha framförhållning och bygga för framtiden. Så fort situationen med rådande ränteläge ser bättre ut kommer vi att binda om våra lån till lägre räntesatser och således få ner den delen av våra kostnader markant. Tills dess arbetar föreningen frekvent med att göra allt man kan för att öka dess intäkter och sänka kostnaderna så gott det går.

Under räkenskapsåret har föreningen även sålt av en av sina fyra kvarstående hyresrätter. Intäkten från denna försäljning har gått till underhållskostnader samt för att bygga upp en stabil kassa som kan ses i årsredovisningen.

### Förändringar i avtal

I princip samtliga hyresavtal med våra lokaler har nu omförhandlats och förnyats till högre hyror och nya löptider. Detta ger föreningen väsentliga större intäkter vilket är mycket positivt för föreningen på både kort och lång sikt.

## Övriga uppgifter

För att säkerhetsställa kapital kommer föreningen att titta på möjligheten att avyttra sina tre resterande hyresrätter och ombilda dem till bostadsrätter. När i tiden det kan bli realitet är svårt att meddela men detta är något föreningen har en önskan om, med tanke på de tidigare kostnader föreningen varit tvungna att ta på sig till följd av diverse underhåll och renoveringar, och något föreningen kommer jobba aktivt för tillsammans med alla övriga möjligheter att få lägre kostnader och ökade intäkter.

Föreningen har bytt regelverk för redovisningen från K2 till K3-regelverket.

En av skillnaderna mellan dessa regelverk, och som är direkt orsak till varför omläggning gjordes, är möjligheten till komponentavskrivning. Det innebär att byggnaden kan delas upp i komponenter som fasad, tak, fönster, ventilation etc, och då dela upp kostnaderna på avskrivningar under nyttjandeperioden.

Föreningen har de senaste åren, och sedan ombildning, gjort en stor mängd renoveringar och underhåll på fastigheten som exempelvis stambyte, fasadrenovering, fönsterbyte, renovering av tak och renoveringar av balkonger och har inga kvarstående renoveringar/underhåll av större dignitet. Detta är någonting väldigt positivt för föreningen som framgent främst kan fokusera på att minska belåningen och endast underhålla fastigheten i den grad som sedvanligt krävs.

Föreningen har under räkenskapsåret installerat fibernät till fastigheten och dess samtliga bostäder. Till det har man bytt leverantör av bredband via fiber till Bahnhof med en hastighet om 1000/1000 mbit/s men behållit leverantör av basutbud för TV från Tele2. Genom lyckade förhandlingar av gruppavtal med båda dessa leverantörer har föreningen lyckats ordna fram väldigt förmånliga avtal som möjliggör för föreningen att endast ta ut en obligatorisk avgift för detta om 80 kr/mån/lägenhet från räkenskapsåret och 7 år framåt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 177 281	3 635 310	3 563 948	3 471 584
Resultat efter fin. poster	-1 274 343	-634 646	-451 132	-1 039 648
Soliditet (%)	45	55	56	55
Yttre fond	767 115	613 142	443 532	443 532
Taxeringsvärde	79 716 000	79 716 000	68 735 000	68 735 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 214	9 395	8 213	8 297
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 493	6 184	7 608	7 687
Sparande per kvm totalyta, kr	-83	110	180	89
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	17	19	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	115	144	218
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	43	47	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	176	210	278
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Under 2023 genomfördes en omfattande renovering av gården och bjälklager. Renoveringen var en nödvändig investering och har en hållbarhet på 100 år. För att säkra en stabil ekonomi har avgifterna för föreningens bostadsrätter höjts med 25 % från 2024-01-01 och föreningens hyresrätter höjts med 4,95 % efter förhandling med Hyresgästföreningen. Alla föreningens avtal med hyresgäster för dess lokaler har omförhandlats till högre och förmånligare hyror för föreningen tillsammans med nya bindningstider. Föreningens lån hos kreditgivare har förhandlats och fortsätts förhandlas efter räkenskapsåret till så fördelaktiga räntor som möjligt. I december såldes en av hyresrätterna av och styrelsen undersöker möjligheten att sälja av återstående hyresrätter för att säkra kapital.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	68 664 230	-	1 161 000	69 825 230
Upplåtelseavgifter	8 250 967	-	639 000	8 889 967
Fond, yttre underhåll	613 142	-289 559	443 532	767 115
Balanserat resultat	-40 235 494	-345 087	-443 532	-41 024 113
Årets resultat	-634 646	634 646	-1 274 343	-1 274 343
<b>Eget kapital</b>	<b>36 658 199</b>	<b>0</b>	<b>525 657</b>	<b>37 183 855</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-40 580 581
Årets resultat	-1 274 343
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 532
<b>Totalt</b>	<b>-42 298 457</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-42 298 456</b>

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

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 177 281	3 635 310
Övriga rörelseintäkter	3	-8 767	13 024
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 168 514</b>	<b>3 648 334</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 826 615	-2 113 671
Övriga externa kostnader	9	-1 287 317	-715 893
Personalkostnader	10	-176 907	-273 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 136	-837 383
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 193 975</b>	<b>-3 940 876</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-25 461</b>	<b>-292 541</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 388	4 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 261 270	-347 009
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 248 882</b>	<b>-342 105</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 274 343</b>	<b>-634 646</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 274 343</b>	<b>-634 646</b>

# Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 15, 17	79 329 680	63 830 602
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 329 680</b>	<b>63 830 602</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>79 329 680</b>	<b>63 830 602</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 336	0
Kund- och avgiftsfordringar		70 065	110 270
Övriga fordringar	14	2 719 811	2 128 308
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 823 212</b>	<b>2 238 578</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		21 305	57 623
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 305</b>	<b>57 623</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 844 517</b>	<b>2 296 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 174 197</b>	<b>66 126 803</b>

# Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 715 197	76 915 197
Fond för yttre underhåll		767 115	613 142
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 482 312</b>	<b>77 528 339</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-41 024 113	-40 235 494
Årets resultat		-1 274 343	-634 646
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-42 298 457</b>	<b>-40 870 140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 183 855</b>	<b>36 658 199</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15, 17	8 379 292	21 167 732
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 379 292</b>	<b>21 167 732</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15, 17	33 949 840	6 407 608
Leverantörsskulder		717 917	159 237
Skatteskulder		408 772	399 992
Övriga kortfristiga skulder		905 472	796 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	629 049	537 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 611 050</b>	<b>8 300 873</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 174 197</b>	<b>66 126 803</b>

# Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-25 461</b>	<b>-292 541</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	903 136	837 383
	<b>877 675</b>	<b>544 842</b>
Erhållen ränta	15 907	4 904
Erlagd ränta	-1 140 950	-347 279
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-247 368</b>	<b>202 467</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121 807	-165 197
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	644 106	205 129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>518 545</b>	<b>242 399</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 402 214	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 402 214</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 800 000	0
Upptagna lån	15 000 000	0
Amortering av lån	-246 208	-332 184
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>16 553 792</b>	<b>-332 184</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>670 123</b>	<b>-89 785</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 819 254</b>	<b>1 909 038</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 489 377</b>	<b>1 819 254</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sparven 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	1 - 6,33 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	2,5 %

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 1 589 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**

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 979 412	1 799 443
Hysesintäkter bostäder	235 317	227 360
Hysesintäkter lokaler, moms	1 580 171	1 473 806
Deb. fastighetsskatt, moms	81 302	0
Bredband	79 200	96 000
Dröjsmålsränta	1 165	0
Pantsättningsavgift	19 425	23 909
Överlåtelseavgift	23 319	0
Andrahandsuthyrning	20 082	14 879
Vidarefakturerade kostnader	103 277	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	54 605	0
Öres- och kronutjämning	7	-86
<b>Summa</b>	<b>4 177 281</b>	<b>3 635 310</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	12 829
Elstöd	10 578	0
Övriga intäkter	-19 345	195
<b>Summa</b>	<b>-8 767</b>	<b>13 024</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 822	17 349
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 436
Larm och bevakning	7 130	0
Städning enligt avtal	70 787	68 035
Städning utöver avtal	45 469	2 350
Sotning	59 429	27 834
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	26 563	16 603
Brandskydd	25 989	15 791
Bevakning	0	6 506
Gemensamma utrymmen	0	14 663
Snöröjning/sandning	22 865	9 165
Serviceavtal	19 539	24 569
Förbrukningsmaterial	541	14 445
<b>Summa</b>	<b>285 133</b>	<b>219 746</b>



<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hyseslägenheter	0	1 806
Bostadsrättslägenheter	0	10 765
Hyseslokaler	0	26 400
Tvättstuga	4 858	5 034
Trapphus/port/entr	0	15 980
Dörrar och lås/porttele	20 684	17 713
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 701
VVS	18 128	107 612
Värmeanläggning/undercentral	1 792	0
Ventilation	0	17 741
Elinstallationer	0	16 113
Tele/TV/bredband/porttelefon	333	0
Vattenskada	6 227	85 803
<b>Summa</b>	<b>52 022</b>	<b>312 669</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lokaler	0	60 000
VVS	0	149 682
Ventilation	0	79 877
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>289 559</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	67 679	76 901
Uppvärmning	657 814	512 130
Vatten	211 061	193 826
Sophämtning/renhållning	120 634	112 228
<b>Summa</b>	<b>1 057 188</b>	<b>895 085</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	54 764	64 386
Självrisk	64 811	0
Kabel-TV	74 230	130 255
Bredband	31 666	0
Fastighetsskatt	206 801	201 971
<b>Summa</b>	<b>432 272</b>	<b>396 612</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 044
Tele- och datakommunikation	15 235	4 744
Juridiska åtgärder	201 155	216 767
Inkassokostnader	7 102	8 389
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 500	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 916	48 779
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	70 793	31 253
Förvaltningsarvode enl avtal	243 753	231 202
Överlåtelsekostnad	32 822	0
Pantsättningskostnad	29 156	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	7 021
Administration	32 200	45 470
Konsultkostnader	603 660	112 766
Bostadsrätterna Sverige	6 670	6 670
Föreningsavgifter	556	0
OBS-konto	0	788
<b>Summa</b>	<b>1 287 317</b>	<b>715 893</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Styrelsearvoden	135 010	208 447
Arbetsgivaravgifter	41 897	65 482
<b>Summa</b>	<b>176 907</b>	<b>273 929</b>

Föreningen har inte haft anställda under året.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-3 519	0
Räntekostnader fastighetslån	981 866	346 911
Dröjsmålsränta	673	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	78
Övriga räntekostnader	0	20
Övriga finansiella kostnader	282 250	0
<b>Summa</b>	<b>1 261 270</b>	<b>347 009</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 013 820	71 013 820
Årets inköp	16 346 756	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 360 575</b>	<b>71 013 820</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 183 218	-6 346 159
Årets avskrivning	-847 677	-837 058
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 030 895</b>	<b>-7 183 218</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>79 329 680</b>	<b>63 830 602</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 160 905</i>	<i>29 160 905</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 200 000	44 200 000
Taxeringsvärde mark	35 516 000	35 516 000
<b>Summa</b>	<b>79 716 000</b>	<b>79 716 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	55 500	55 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>55 500</b>	<b>55 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-55 500	-55 175
Avskrivningar	0	-325
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-55 500</b>	<b>-55 500</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	251 739	229 633
Klientmedel	0	707 777
Övriga kortfristiga fordringar	0	137 045
Transaktionskonto	2 332 683	0
Borgo räntekonto	135 388	1 053 854
<b>Summa</b>	<b>2 719 811</b>	<b>2 128 308</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-04-30	0,69 %	4 320 000	4 365 000
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,42 %	8 557 900	8 595 110
Handelsbanken	2025-03-30	1,59 %	8 379 292	8 416 502
Handelsbanken	2024-02-02	4,75 %	7 940 000	
Handelsbanken	2024-02-26	4,75 %	6 965 000	
Handelsbanken	2024-02-01	4,75 %	6 166 940	6 198 728
<b>Summa</b>			<b>42 329 132</b>	<b>23 210 340</b>
Varav kortfristig del			33 949 840	6 407 608

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 782 612 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	0	187 187
Uppl kostn el	6 244	0
Uppl kostnad Värme	87 759	0
Uppl kostn räntor	145 683	21 844
Förutbet hyror/avgifter	389 363	328 241
<b>Summa</b>	<b>629 049</b>	<b>537 272</b>

#### **NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	49 363 000	49 363 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Föreningen har genomfört besiktning av gårdsrenoveringen och fått den godkänd. Nya sophus och ny placering för dessa har även levererats och installerats.

Från brandskyddsbesiktningen som genomfördes under verksamhetsåret har föreningen efter verksamhetsåret installerat allt som krävs för att upprätta hålla ett godkänt brandskydd, däribland brandsläckare, brandvarnare, brandfiltar och hänvisningsarmaturer i trapphus och gemensamhetsutrymmen.

Föreningen har efter verksamhetsåret lyckats driva in medel från diverse tidigare projekt där man haft utestående medel. Detta från exempelvis en uppkommen vattenskada i samband med installation av mekaniska ventilationssystem i två av våra lokaler samt från en uppkommen vattenskada i en bostadsrättshavares bostad. Totalt handlar det om ca 200 000 kr i medel som inkommit till föreningen.

Föreningen har som tidigare nämnt i årsredovisningen redan påbörjat starka förhandlingar med kreditgivare för att få ner räntesatserna på våra lån och har i skrivande stund fått förmånliga räntesatser på både rörliga lån samt lån med diverse bindningstid. I detta nu har två av de rörliga lånen bundits om till en bindningstid om 1 respektive 2 år medan övriga lån med utgående bindningstid har lämnats på rörlig ränta i väntan på att ränteläget ska sänkas ytterligare. Detta för att sprida risk men också för att få ner kostnaderna.

Föreningen har redan även ökat amorteringstakten på dess lån men i samband med att räntekostnaderna minskar och intäkterna ökar kommer föreningen ytterligare öka amorteringstakten för att minska belåningen.

# Underskrifter

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

Sundbyberg

---

Edvin Jonas Erkenborn  
Ordförande

---

Embla Viola Ausinsch Kullberg  
Ledamot

---

Lina Kristina Sofia Huila  
Ledamot

---

Therese Sofia Linnéa Melander  
Ledamot

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

---

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.06.2024 18:03

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 27.06.2024 15:19

DOCUMENT ID:  
HyX2kwkJiR

ENVELOPE ID:  
Syxh1PJiUR-HyX2kwkJiR

DOCUMENT NAME:  
Brf Sparven 18, 769626-7710 - Årsredovisning 2023.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Therese Sofia Linnéa Melander tette.melander@gmail.com	Signed Authenticated	27.06.2024 15:21 27.06.2024 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/01) IP: 213.80.118.220
2. Lina Kristina Sofia Huila lina@huila.se	Signed Authenticated	27.06.2024 15:22 27.06.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/05) IP: 217.31.165.139
3. Edvin Jonas Erkenborn edvin.erkenborn@gmail.com	Signed Authenticated	27.06.2024 15:29 27.06.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/29) IP: 90.235.82.219
4. Embla Viola Ausinsch Kullberg embla.kullberg@gmail.com	Signed Authenticated	27.06.2024 15:32 27.06.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/15) IP: 80.216.70.46
5. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	27.06.2024 18:03 27.06.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparven 18 769626-7710

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 18 för år 2023.

#### *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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *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 2023-12-31 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.



## **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 Sparven 18 för år 2023.

### *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.

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.06.2024 18:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.06.2024 15:19

DOCUMENT ID:

Sk-21w1s8R

ENVELOPE ID:


Bk3kPjJUC-Sk-21w1s8R

DOCUMENT NAME:

rb Sparven 18.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	27.06.2024 18:03 27.06.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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