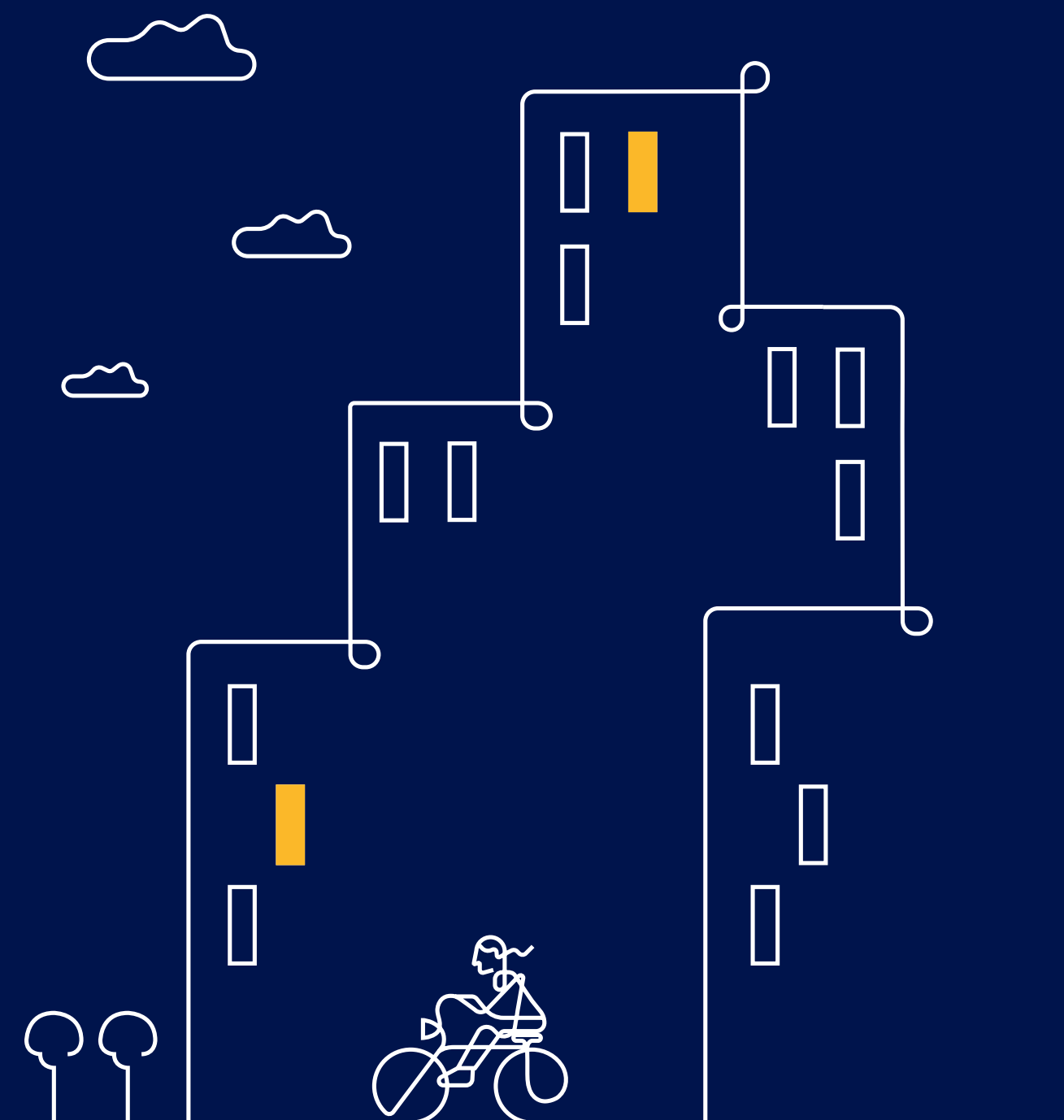




Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparrisen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-23 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
ÅRSTA 28:2	1971	Uppsala

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 91 bostadsrätter om totalt 6 025 kvm 16 lokaler och 8 bostadsrättslokaler om totalt 3 846 kvm. Byggnadernas totalyta är 10392 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kurt Benny Olsson	Ordförande
Håkan Holm	Styrelseledamot
Malin Östlund	Styrelseledamot
Marina Saulescu	Styrelseledamot
Patrik Olsson	Styrelseledamot
Sara Köhl	Suppleant
Gabriel Butros	Suppleant

Valberedning

Ann-Kristin Lång, Vita Rodling, Yvonne Lind

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen, Firman tecknas av två ledamöter i förening

Auktoriserade Revisorer

Fredrik Agerson	Revisor	Företagarnas Revisionsbyrå
Peter Zetterling	Revisorssuppleant	Företagarnas Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2024 | ● | Gemensam El
Övervakningskamera trapphus 7 |
| 2023 | ● | Trädfällning
Markarbete gröbytor |
| 2021 | ● | Markarbete mellan hus 5 och 7
Reparation av slangar, bergvärme |
| 2020 | ● | Byte av tvättmaskin
Reklamskyltar, företag
Uppgradering av LED-belysning för källare, trapphus och cykelförråd
Spolning, stammar |
| 2019 | ● | Ombyggnad och anpassning lokal till förskola
Dörrautomatik och kamera soprum |
| 2018 | ● | Beskärning träd och buskar
Sopsortering
Byte av tvättmaskin
Målning, källarkorridor
Målning, trappuppgångar
Byte, låssystem |
| 2017 | ● | Utbyte av bergvärmepumpar
Installation av fibernät |
| 2016 | ● | Invändig målning i sophus
Ny jord och nya växter i planteringarna på torget
Rengöring och ommålning av fasader vid butikerna
Rengöring av alla ventilationskanaler |

- 2015-2016** ● Genomgripande renovering av loftgångarna
- 2013** ● Målning av plåtpartier på Årstahallen och Kids to Home
Utbyte av originalarmaturer
Anläggande av grillplats
- 2012** ● Målning av träpartier och socklar på bostadshusen
Tidningsklämmor vid dörrarna
- 2011** ● Rep o målning av plank
- 2006** ● Ny Torgmiljö
- 2003** ● Nyinstallation hiss
Omläggning av tak
Nya balkonger
- 2002-2003** ● Nyproduktion av 14 bostadslägenheter

Planerade underhåll

- 2025** ● Injustering av värmesystem och radiatorer, montering av solceller på taket planeras under de kommande åren

Avtal med leverantörer

Service, hissar	Aros Hiss
	Certego lås/taggsystem
Fastighetsskötsel	F.D Jerry Brodin AB, Madde
Städtjänst	Rent & Fräscht AB
Parkeringsövervakning	Robur Parkeringstjänst AB
Service och underhåll Brandsläckare	Upplands Brandservice AB
El-avtal	Bodens Energi
Avläsning elcentraler	Infometrik
Fibernät	Ip-Only
Klottersanering	Klotterkonsulten
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning	Mediator/SBC
Radonmätning	Radonova
Serviceavtal bergvärme	Indoor
	Uppsala fläktservice
	Returpapperscentralen
	Tele2
Fjärrvärme	Vattenfall

Övrig verksamhetsinformation

Vid några tillfällen har alla medlemmar fått skriftlig information om möte med Uppsala Kommun och Byggbolaget Bonava gällande detaljplanearbetet Östra Sala Backe.

Bonava meddelade under December månad år 2023, att de inte förnyar markavtalet. Under året (2024), fortsatte arbetet med detaljplanen samtidigt som nya förhandlingar om markavtal upptogs. Eftersom vi inte kunde acceptera de villkor Bonava lämnade för ett nytt markförsäljningsavtal, beslöt styrelsen efter ett extra föreningsmöte att dels avbryta förhandlingarna med Bonava, dels meddela Uppsala Kommun att vi avbryter arbetet med Detaljplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Stadgeändring §8, "Årsavgiftens beräkningStyrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnaderska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet. Detsamma gäller fördelningen av faktisk kostnad för kommunal fastighetsavgift eller fastighetsskatt."

Andelstalen för Brf-lägenheter på översta planet har justerats, enligt likaprintipen för Brf.

Under året (2024), meddelade Mark-och miljödomstolen dom i målet om "ersättning avseende upphävandet av gemensamhetsanläggningen". Ersättningsbeslutet från Lantmäteriet 2021-10-06, står fast. Mark- och miljööverdomstolen har beslutat att domen inte får överklagas, innebärandes att domen vinner laga kraft direkt. Kommunen har därför att utge ersättning till föreningen med sammanlagt 2,012.649 kr. och Brf. Sparrisen skall direkt till Uppsala Skolfastigheter AB betala 60.000 kr. till Region Uppsala betala 21.200 kr. till Fastighetsbolaget Årsta 85:1 betala 60.000kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 358 922	6 657 631	6 726 769	-
Resultat efter fin. poster	1 001 209	-494 699	-895 044	-
Soliditet (%)	31	29	29	31
Yttre fond	3 237 974	2 887 735	-	-
Taxeringsvärde	133 000 000	133 000 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	576	692	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 943	4 340	5 841	4 114
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 242	3 317	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	269	115	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	106	51	51	65
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	89	50	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	33	42	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	173	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	2,09	-	-
Räntekänslighet (%)	6,85	7,8	-	-

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 121 782 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 113 685	-	-	1 113 685
Upplåtelseavgifter	15 411 726	-	-	15 411 726
Fond, yttre underhåll	2 887 735	-48 761	399 000	3 237 974
Balanserat resultat	-4 001 026	-445 938	-399 000	-4 845 965
Årets resultat	-494 699	494 699	1 001 209	1 001 209
Eget kapital	14 917 421	0	1 001 209	15 918 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 446 964
Årets resultat	1 001 209
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-399 000
Totalt	-3 844 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	
Balanseras i ny räkning	-3 844 755

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 358 922	6 847 994
Övriga rörelseintäkter	3	2 235 319	155 057
Summa rörelseintäkter		9 594 241	7 003 051
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 019 486	-4 834 815
Övriga externa kostnader	9	-605 618	-565 105
Personalkostnader	10	-210 584	-254 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 099 710	-1 238 536
Summa rörelsekostnader		-7 935 398	-6 892 755
RÖRELSERESULTAT		1 658 843	110 297
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 846	26 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-675 480	-631 356
Summa finansiella poster		-657 634	-604 996
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 001 209	-494 699
ÅRETS RESULTAT		1 001 209	-494 699

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	44 583 811	45 606 549
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		80 884	98 884
Summa materiella anläggningstillgångar		44 664 695	45 705 433
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 641 000	2 641 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 641 000	2 641 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 305 695	48 346 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		149 748	97 423
Övriga fordringar	15	1 659 208	444 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	335 075	368 198
Summa kortfristiga fordringar		2 144 030	910 335
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 201 587	2 342 767
Summa kassa och bank		2 201 587	2 342 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 345 617	3 253 102
SUMMA TILLGÅNGAR		51 651 312	51 599 535

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 525 411	16 525 411
Fond för yttre underhåll		3 237 974	2 887 735
Summa bundet eget kapital		19 763 385	19 413 146
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 845 965	-4 001 026
Årets resultat		1 001 209	-494 699
Summa ansamlad förlust		-3 844 755	-4 495 726
SUMMA EGET KAPITAL		15 918 630	14 917 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 443 308	27 532 667
Summa långfristiga skulder		9 443 308	27 532 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 249 335	6 939 979
Leverantörsskulder		346 637	651 790
Skatteskulder		18 957	59 404
Övriga kortfristiga skulder		572 775	775 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 101 670	722 927
Summa kortfristiga skulder		26 289 375	9 149 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 651 312	51 599 535

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 658 843	110 297
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 099 710	1 238 536
	2 758 553	1 348 833
Erhållen ränta	17 846	26 360
Erlagd ränta	-675 480	-644 203
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 100 919	730 990
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 800	37 692
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-151 924	197 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 911 195	966 234
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 972	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 972	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-780 003	-693 336
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-780 003	-693 336
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 054 220	272 898
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 741 017	2 468 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 795 237	2 741 017

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sparrisen 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 avfallshantering, el, 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	67 år
Yttre anläggningar, Torgombyggnad	67 år
Lokalanpassning Barnastugan	40 år
Lokalanpassning Lilla Akademien	4 år

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 362 139	3 191 964
Årsavgifter lokaler	211 320	194 265
Årsavgifter lokaler, moms	702 012	690 530
Hysesintäkter bostäder	83 872	81 388
Hysesintäkter lokaler	403 680	424 359
Hysesintäkter lokaler, moms	1 452 100	1 363 506
Hysesintäkter garage	198 000	196 332
Hysesintäkter garage, moms	23 000	24 000
Hysesintäkter p-plats	37 200	25 200
Hysesintäkter p-plats, moms	62 000	28 200
Hysesintäkter förråd	4 680	4 680
Hysesintäkter förråd, moms	6 780	6 780
Hysesintäkter övr objekt	1 680	22 080
Hysesintäkter övr objekt, moms	33 600	155 000
Deb. fastighetsskatt	13 401	8 748
Deb. fastighetsskatt, moms	24 525	5 700
Intäkter kabel-TV	198 720	198 720
Intäkter kabel-TV moms	2 160	14 760
Bredband moms	6 600	0
Hyes- och avgiftsrabatt, moms	0	-24 100
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	8 395	0
Vatten	2 445	0
Vatten, moms	29 548	21 599
Kallvatten, moms	616	0
Vattenintäkter avräkning	3 240	0
El	7 164	0
El, moms	172 041	18 000
Elintäkter fasta	57 500	0
Uppvärmning	0	-49 196
Uppvärmning, moms	24 472	74 756
Vattenintäkter, fasta	143 268	135 360
Avfallshantering	12 300	12 300
Avfallshantering, moms	11 400	8 400
Nycklar/lås vidarefakturerings	950	0
Påminnelseavgift	1 860	1 080
Dröjsmålsränta	531	0
Andrahandsuthyrning	55 727	13 578
Öres- och kronutjämning	-4	5
Summa	7 358 922	6 847 994

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	19 881	19 316
Försäkringsersättning	0	131 118
Övriga intäkter, moms	4 757	4 623
Extraordinära intäkter	2 210 681	0
Summa	2 235 319	155 057

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	283 331	303 717
Fastighetsskötsel utöver avtal	482 681	269 345
Städning enligt avtal	59 520	60 510
Besiktningar	68 106	71 849
Snöröjning/sandning	10 646	0
Serviceavtal	111 180	148 452
Fordon	62 895	80 573
Förbrukningsmaterial	617	0
Summa	1 078 975	934 447

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	611 237	518 745
Försäkringsärende	0	11 983
Summa	611 237	530 728

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	696 821	447 762
Summa	696 821	447 762

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 105 479	534 033
Uppvärmning	862 873	927 693
Vatten	478 343	337 857
Sophämtning/renhållning	214 984	203 467
Grovsopor	10 591	0
Summa	2 672 271	2 003 051

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	223 147	216 698
Kabel-TV	237 034	205 943
Fastighetsskatt	500 000	496 188
Summa	960 181	918 828

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 213	0
Tele- och datakommunikation	9 592	9 239
Juridiska åtgärder	203 490	231 977
Inkassokostnader	1 011	0
Revisionsarvoden extern revisor	129 088	59 805
Styrelseomkostnader	116	0
Fritids och trivselkostnader	11 860	0
Föreningskostnader	800	0
Förvaltningsarvode enl avtal	143 497	142 392
Övriga förvaltningsarvoden	0	84 138
Korttidsinventarier	0	37 555
Administration	103 951	0
Summa	605 618	565 105

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 754	155 000
Övriga arvoden	-5 350	38 500
Arbetsgivaravgifter	44 180	60 798
Summa	210 584	254 298

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	674 993	631 356
Dröjsmålsränta	487	0
Summa	675 480	631 356

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 575 585	69 575 585
Årets inköp	76 972	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 652 557	69 575 585
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 969 037	-22 730 501
Årets avskrivning	-1 099 710	-1 238 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 068 747	-23 969 037
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 583 811	45 606 549
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 366 563</i>	<i>1 366 563</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Summa	133 000 000	133 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 220 213	1 220 213
Utgående anskaffningsvärde	1 220 213	1 220 213
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 220 213	-1 220 213
Utgående avskrivning	-1 220 213	-1 220 213
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Egna lägenheter/lokaler	2 637 500	2 637 500
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	2 641 000	2 641 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	41 303	46 464
Övriga kortfristiga fordringar	24 255	398 250
Transaktionskonto	621 983	0
Borgo räntekonto	971 667	0
Summa	1 659 208	444 714

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	-77 346	20 644
Förutbet försäkr premier	215 387	203 563
Förutbet kabel-TV	14 724	0
Förutbet bredband	38 319	0
Övr förutb kostn uppl int	143 991	143 991
Summa	335 075	368 198

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-04-24	1,06 %	5 800 000	5 800 000
Swedbank hypotek AB	2025-12-22	1,36 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank hypotek AB	2026-11-25	3,77 %	3 989 976	4 423 311
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,05 %	3 246 643	3 593 311
Swedbank hypotek AB	2025-01-24	1,29 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-12-22	1,36 %	2 656 024	2 656 024
Swedbank hypotek AB	2025-02-28	3,29 %	3 000 000	3 000 000
Summa			33 692 643	34 472 646
Varav kortfristig del			24 249 335	693 336

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 225 963 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 646	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	-22 313	0
Uppl kostn el	132 444	0
Uppl kostnad Värme	111 649	0
Uppl kostnad Extern revisor	52 500	0
Uppl kostn räntor	72 319	47 009
Uppl kostn löner	-74 600	37 696
Uppl kostnad arvoden	165 300	74 600
Uppl lagstadgade soc avg	0	33 037
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 500	0
Uppl ränta bokslut	0	37 843
Förutbet hyror/avgifter	625 226	488 599
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	-1	-1
Övriga uppl kostn och förutb int	0	4 144
Summa	1 101 670	722 927

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 032 000	42 032 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	42 032 000	42 032 000

Underskrifter

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

Uppsala

Håkan Holm
Styrelseledamot

Kurt Benny Olsson
Ordförande

Malin Östlund
Styrelseledamot

Marina Saulescu
Styrelseledamot

Patrik Olsson
Styrelseledamot

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

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2025 21:55

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 08.05.2025 08:05

DOCUMENT ID:
BkvoK6tlle

ENVELOPE ID:
S1e8staYeex-BkvoK6tlle

DOCUMENT NAME:
Brf Sparrisen, 717600-8030 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN ÖSTLUND malinostlund@brfsparrisen.se	Signed Authenticated	08.05.2025 08:10 08.05.2025 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 82.96.8.48
2. LEIF PATRIK OLSSON patrikolsson@brfsparrisen.se	Signed Authenticated	08.05.2025 10:02 08.05.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.126.38
3. HÅKAN HOLM hakan.holm8@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:26 08.05.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.40.24
4. Kurt Benny Olsson bennyolsson23@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 18:51 08.05.2025 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.21.80
5. MARINA SAULESCU marina.saulescu@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 20:34 08.05.2025 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.165.160
6. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2025 21:55 08.05.2025 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 185.57.137.32

* 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 Brf Sparrisen

Org.nr 717600-8030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparrisen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sparrisen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala 2025-

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 21:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 08:05

DOCUMENT ID:

rJ-LjKaYxle

ENVELOPE ID:

S1Lst6Klle-rJ-LjKaYxle

DOCUMENT NAME:

RB Brf Sparrisen 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Fredrik Agerson	 Signed	08.05.2025 21:54	eID	Swedish BankID
frag@fbrevision.se	Authenticated	08.05.2025 21:54	Low	IP: 185.57.137.32

* 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