



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparven 10

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SPARVEN 10	1999	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1957

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 41 kvm och 29 bostadsrätter om totalt 1 231 kvm och 2 lokaler om 317 kvm. Byggnadernas totalyta är 1589 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gerd Görel Gustafsson	Ordförande
Sebastian Granlund	Styrelseledamot
Danella Masso	Styrelseledamot
Linnéa Larsson	Styrelseledamot
Elisabet Johansson	Suppleant

Valberedning

Patric Söderman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Camilla Edelbrink Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Brandskyddsarbete Fuktkontroll källare Sotning av öppna spisar - vart 4:e år
2023	●	Ny torktumlare Stambyte bottenplatta Underhåll och säkerhet för tak
2021	●	Branskyddskontroll - vart 8:e år Rensning av stuprör - Vart annat år Anticimex filmning av avloppsstammar Avloppsbyte Stamspolning - vart 5:år
2020	●	Sotning av öppna spisar - vart 4:e år Nya portar 5A/5B Nya entretak Byte av miljöbelysning i allmänna ytor Radonmätning - vart 10:e år
2019	●	Utökad dränering och fyllning av nytt grus runt fastigheten
2018-2019	●	OVK - vart 6:år
2018	●	Rensning av stuprör - vart annat år Energideklaration - vart 10:e år
2017-2021	●	Rensade rökanaler - Varje år
2017	●	Byte av ytterdörr baksidan Byte av tvättmaskin i tvättstugan Helrenovering badrum lilla lokalen Brandskyddskontroll - vart 8:e år
2016	●	Fastighetsägartillsyn Sundbybergs kommun

2013-2014	● Renovering av takterass
2011-2012	● Dränering med isodrän runt hela fastigheten
2010	● Byte av säkringar och översyn av proppskåp i lägenheterna Nya brandvarnare
2009	● Radonmätning
2008	● Rensning av frånluftskanal Ljudisolering tvättstuga Energideklaration
2006	● Injustering av värme Målning av trapphus
2005	● Fasadbyte
2004-2005	● Takbyte
2004	● Säkerhetsdörrar
2003-2004	● Fönsterbyte
2000	● Stambyte Elstambyte

Planerade underhåll

2025	● Inkoppling dagvatten och dränering OVK Mögel sanering och nytt golv i stora lokalen
-------------	---

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna justerades from 2024-06-01 enligt beslut på styrelsemötet 2024-04-22.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 402 607	1 312 790	1 239 199	1 143 884
Resultat efter fin. poster	-302 314	-638 193	-124 906	-278 183
Soliditet (%)	39	41	44	44
Yttre fond	1 810 976	1 361 801	1 095 232	1 234 909
Taxeringsvärde	30 357 000	30 357 000	30 357 000	28 116 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	827	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,8	76,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 775	6 856	6 630	6 693
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 249	5 311	5 097	5 106
Sparande per kvm totalyta, kr	-91	-246	21	183
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	30	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	208	179	169	166
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	55	62	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	303	258	261	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,13	1,78	-	-
Räntekänslighet (%)	7,84	8,29	-	-

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -144 038 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det arbete som gjordes kring vattenläckan på bottenplattan 2023 hade tillkommande kostnader som löpte in på 2024. Utöver detta så gick hyresgästen till föreningens stora lokal i konkurs under året vilket innebar en förslut i intäkt. Under 2025 kommer föreningen att binda sina rörliga lån för att få en jämn kostnad framöver samt se över alla fasta avtal för att förhoppningsvis kunna sänka sina kostnader. Föreningen har också redan genomfört majoriteten av de underhållskostnader som är planerade för 2025 och 2026.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	8 446 723	-	-	8 446 723
Fond, yttre underhåll	1 361 801	-96 825	546 000	1 810 976
Balanserat resultat	-3 192 613	-541 368	-546 000	-4 279 980
Årets resultat	-638 193	638 193	-302 314	-302 314
Eget kapital	5 977 719	0	-302 314	5 675 404

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 733 980
Årets resultat	-302 314
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-546 000
Totalt	-4 582 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 582 295

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	1 402 607	1 312 790
Övriga rörelseintäkter	3	1 600	20 519
Summa rörelseintäkter		1 404 207	1 333 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-919 556	-1 363 209
Övriga externa kostnader	9	-450 353	-305 264
Personalkostnader	10	-4 995	-6 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 020	-157 020
Summa rörelsekostnader		-1 531 924	-1 831 841
RÖRELSERESULTAT		-127 717	-498 532
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 914	5 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-178 511	-145 502
Summa finansiella poster		-174 597	-139 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-302 314	-638 193
ÅRETS RESULTAT		-302 314	-638 193

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 921 289	14 078 309
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 921 289	14 078 309
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 921 289	14 078 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 456	126 132
Övriga fordringar	14	355 271	425 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 339	0
Summa kortfristiga fordringar		410 066	551 649
Kassa och bank			
Kassa och bank		113 767	111 843
Summa kassa och bank		113 767	111 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		523 833	663 491
SUMMA TILLGÅNGAR		14 445 121	14 741 800

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 446 723	8 446 723
Fond för yttre underhåll		1 810 976	1 361 801
Summa bundet eget kapital		10 257 699	9 808 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 279 980	-3 192 613
Årets resultat		-302 314	-638 193
Summa fritt eget kapital		-4 582 294	-3 830 805
SUMMA EGET KAPITAL		5 675 405	5 977 719
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 900 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 440 000	4 540 000
Leverantörsskulder		113 105	98 259
Skatteskulder		123 710	61 240
Övriga kortfristiga skulder		-3 223	-3 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	196 125	167 805
Summa kortfristiga skulder		4 869 717	4 864 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 445 121	14 741 800

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-127 717	-498 532
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	157 020	157 020
	29 303	-341 512
Erhållen ränta	3 914	5 841
Erlagd ränta	-156 383	-156 953
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-123 166	-492 624
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 185	-49 652
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	83 507	-160 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35 474	-702 671
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	664 884
Amortering av lån	-100 000	-114 884
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-135 474	-152 671
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	536 159	688 831
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	400 686	536 159

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sparven 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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:

Fastighetsförbättringar	1 %
Byggnad	1 %

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	1 064 058	1 018 264
Hysesintäkter bostäder	50 892	48 768
Hysesintäkter lokaler	244 423	216 114
Hysesintäkter p-plats	15 000	15 600
Deb. fastighetsskatt	8 030	1 838
Dröjsmålsränta	470	287
Pantsättningsavgift	3 390	3 150
Överlåtelseavgift	5 612	5 252
Administrativ avgift	882	0
Andrahandsuthyrning	6 690	3 520
Vidarefakturerade kostnader	3 159	0
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	1 402 607	1 312 790

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 305
Övriga intäkter	1 600	14 214
Summa	1 600	20 519

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 000
Städning enligt avtal	24 723	23 642
Sotning	10 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 875	0
Brandskydd	19 733	5 856
Gårdkostnader	919	913
Fordon	298	0
Förbrukningsmaterial	550	2 129
Summa	67 098	40 790

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	12 041	2 344
Sophantering/återvinning	0	1 194
Dörrar och lås/porttele	3 827	2 768
VVS	61 604	640 933
Värmeanläggning/undercentral	77 625	0
Ventilation	0	194
Tak	13 856	0
Vattenskada	37 513	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 756
Summa	206 466	655 189

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	4 325
Tak	0	92 500
Summa	0	96 825

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	38 207	35 137
Uppvärmning	330 060	279 998
Vatten	113 504	87 938
Sophämtning/renhållning	48 202	49 559
Grovsopor	9 897	9 482
Summa	539 870	462 114

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	23 085	27 481
Kabel-TV	20 568	19 570
Fastighetsskatt	62 470	61 240
Summa	106 123	108 291

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	2 056	513
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	18 750
Föreningskostnader	1 251	779
Förvaltningsarvode enl avtal	137 720	124 976
Överlåtelsekostnad	6 293	9 190
Pantsättningskostnad	4 300	3 940
Övriga förvaltningsarvoden	52 282	17 926
Korttidsinventarier	0	6 720
Administration	5 802	23 656
Konsultkostnader	220 024	93 644
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	450 353	305 264

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Arbetsgivaravgifter	0	1 353
Summa	4 995	6 348

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	178 511	145 444
Dröjsmålsränta	0	54
Övriga räntekostnader	0	4
Summa	178 511	145 502

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 961 604	17 961 604
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 961 604	17 961 604
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 883 295	-3 726 275
Årets avskrivning	-157 020	-157 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 040 315	-3 883 295
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 921 289	14 078 309
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 260 900</i>	<i>2 260 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 187 000	16 187 000
Taxeringsvärde mark	14 170 000	14 170 000
Summa	30 357 000	30 357 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 963	107 963
Utgående anskaffningsvärde	107 963	107 963
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-107 963	-107 963
Utgående avskrivning	-107 963	-107 963
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	68 352	6 200
Övriga kortfristiga fordringar	0	-5 000
Transaktionskonto	196 841	140 470
Borgo räntekonto	90 078	283 846
Summa	355 271	425 517

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 170	0
Förutbet försäkr premier	7 691	0
Upplupna intäkter	478	0
Summa	13 339	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,18 %	2 990 000	3 090 000
Swedbank	2026-11-25	1,36 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank	2025-01-28	3,62 %	1 450 000	1 450 000
Summa			8 340 000	8 440 000
Varav kortfristig del			4 440 000	4 540 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 840 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	4 075	0
Uppl kostnad Värme	37 473	0
Uppl kostn räntor	22 128	0
Uppl kostnad arvoden	8 991	3 996
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 256	1 256
Förutbet hyror/avgifter	122 202	162 553
Summa	196 125	167 805

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 200 000	11 200 000

Underskrifter

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

Sundbyberg

Danella Masso
Styrelseledamot

Gerd Görel Gustafsson
Ordförande

Linnéa Larsson
Styrelseledamot

Sebastian Granlund
Styrelseledamot

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

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 09:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 10:34

DOCUMENT ID:

HJeVP7mblg

ENVELOPE ID:

BJf14vQmWxl-HJeVP7mblg

DOCUMENT NAME:

Brf Sparven 10, 769603-4300 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

098a61a1d2ace9b2a58beb8b219e729b5c40dce76f3599
7c3ff0fededf943d04899f2431605635aeae7abb9247f5cd
8d406653e00e7eb20d5431e04bdb027986

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. GERD GÖREL GUSTAFSS ON gorel35@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 12:35 15.05.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.190.166
2. LINNÉA LARSSON linne.larsson@outlook.co m	 Signed Authenticated	15.05.2025 17:53 15.05.2025 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.89.205
3. SEBASTIAN GRANLUND granlundsebastian7@gma il.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 18:59 15.05.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.151.130
4. DANELLA MASSO daniella_m@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 20:14 15.05.2025 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.212.165
5. Camilla Helena Edelbrink camilla.edelbrink@kpmg. se	 Signed Authenticated	19.05.2025 09:58 19.05.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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 Bostadsrättsföreningen Sparven 10, org. nr 769603-4300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 10 för år 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 31 december 2024 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 (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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Sparven 10 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghetssätt.

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.

Falun den datum enligt digital signering

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 09:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 10:34

DOCUMENT ID:

B1-g4Dm7Wel

ENVELOPE ID:

S17kEvXQZel-B1-g4Dm7Wel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sparven 10.pdf

2 pages

SHA-512:

0f64f0f5260968864455134ea19b86c1404ceb2c4bdd02
e117cdcdeca7fa418c298a67311840672d8ea7fcdedeeb
3b05dd19c5ab73793eb755982209043e9c40

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Helena Edelbrink	Signed	19.05.2025 09:58	eID	Swedish BankID
camilla.edelbrink@kpmg.se	Authenticated	19.05.2025 09:57	Low	IP: 195.84.56.2

* 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