



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen GRÅSPARVEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nora.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-26 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
GRÅSPARVEN 1	1990	Nora

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 125 kvm,

samt yta för garage/förråd om 572 kvm.

Den totala ytan är 3 697 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kristina Boström	Ordförande
Gunilla Nordvall	Styrelseledamot
Annika Freij	Styrelseledamot
Anneli Larsson	Suppleant
Tommy Ståhl	Suppleant

### Valberedning

Olof Nordvall, sammankallande

Gunnel Granath

Margareta Andersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Kristina Halvdansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2024-2025 ● Fasadmålning plus snickeriarbeten
- 2023-2024 ● Renovering kontor:Golv, väggar, ny belysning, nytt larm samt ny ventilation
  - 2023 ● Tätning runt ventilationshuvar på alla enplanshus
  - Byte samtliga förrådsdörrar
  - Byte ventiler vid vattenmätare
  - Byte äldre vattenmätare
- 2022 ● Asfaltering tre uppfarter
- Montering av snörasskydd på samtliga garage/carport
- 2021 ● Byte samtliga hängrännor och stuprör
- 2020 ● Takrenovering
- 2016-2018 ● Köksfläktbyten

### Planerade underhåll

- 2020-2025 ● Byte golvbrunnar pågår
- 2026 ● Asfaltering uppfarter 2-3 per år

### Avtal med leverantörer

Digitalt verktyg för underhållsplan	Planima
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Lägenhetsförteckning	Brf Gråsparven
Teknisk förvaltning	Brf Gråsparven
Ventilationsservice	LTI Lufttekniska Installationer i Närke AB
Öppenfiber	Telia

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Bytt leverantör gällande ventilationservice från Lindesbergs Sotningsdistrikt till LTI.

### Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har föreningen bytt regelverk för redovisning, från K2 till K3.

Det är lagkrav att BRF:er ska tillämpa K3 för om räkenskapsår som inleds efter 1 januari 2026. Föreningen byter regelverk tidigare än lagkravet, bland annat på grund av föreningens projekt med målning av fasader. Projektet kommer att avslutas, och därmed kunna aktiveras som anläggning med avskrivningar under nästa verksamhetsår.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 634 823	2 560 177	2 467 941	2 451 040	2 217 719
Resultat efter fin. poster	17 216 301	-1 204 304	658 130	764 285	326 197
Soliditet (%)	57	14	22	17	13
Yttre fond	2 427 274	2 904 375	1 742 848	348 510	662 882
Taxeringsvärde	19 777 000	19 777 000	20 579 000	20 579 000	20 579 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	813	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,8	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 999	3 421	3 501	3 614	3 694
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 380	3 421	3 501	3 614	3 694
Sparande / kvm totalyta, kr	4 908	325	428	468	455
Elkostnad / kvm totalyta, kr	3	3	6	6	5
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	91	88	75	70	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	44	34	35	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	140	134	115	110	104
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	3,19	2,31	1,25	-
Räntekänslighet (%)	4,74	4,21	-	-	-

**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 vatten och värme (totalt 474 996 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

**Genomsnittlig skuldränta** - Räntekostnader / Totala räntebärande skulder

## Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	2 176 790	-	-	2 176 790
Upplåtelseavgifter	96 210	-	-	96 210
Fond, yttre underhåll	2 904 375	-1 860 864	1 383 763	2 427 274
Balanserat resultat	-1 973 223	656 560	-1 383 763	-2 700 426
Årets resultat	-1 204 304	1 204 304	17 216 301	17 216 301
<b>Eget kapital</b>	<b>1 999 848</b>	<b>0</b>	<b>17 216 301</b>	<b>19 216 149</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 316 663
Årets resultat	17 216 301
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 383 763
<b>Totalt</b>	<b>14 515 875</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	202 500
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>14 718 375</b>

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

## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 634 823	2 560 177
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 634 823</b>	<b>2 560 177</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 296 902	-2 836 952
Övriga externa kostnader	8	-138 404	-239 977
Personalkostnader	9	-89 862	-91 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		16 475 271	-364 188
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>14 950 104</b>	<b>-3 533 102</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>17 584 927</b>	<b>-972 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 549	116 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-389 175	-347 865
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368 626</b>	<b>-231 379</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>17 216 301</b>	<b>-1 204 304</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>17 216 301</b>	<b>-1 204 304</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 20	27 392 956	10 917 685
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Pågående nyanläggningar	13	2 312 744	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 705 700</b>	<b>10 917 685</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 400	2 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 708 100</b>	<b>10 920 085</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 441	15 090
Övriga fordringar	15	2 736 575	3 202 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	11 602	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 773 618</b>	<b>3 217 868</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	17	1 003 141	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 003 141</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 776 759</b>	<b>3 217 868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 484 859</b>	<b>14 137 953</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 273 000	2 273 000
Fond för yttre underhåll		2 427 274	2 904 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 700 274</b>	<b>5 177 375</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 700 426	-1 973 223
Årets resultat		17 216 301	-1 204 304
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 515 875</b>	<b>-3 177 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 216 149</b>	<b>1 999 848</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 606 850	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 606 850</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 890 050	10 751 875
Leverantörsskulder		1 381 932	977 039
Övriga kortfristiga skulder		37 470	86 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	352 408	322 226
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 661 860</b>	<b>12 138 105</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 484 859</b>	<b>14 137 953</b>

## Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>17 584 927</b>	<b>-972 925</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	725 004	364 188
Återföring av nedskrivningar	-17 200 275	0
	<b>1 109 656</b>	<b>-608 737</b>
Erhållen ränta	20 549	18 595
Erlagd ränta	-369 129	-346 572
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>761 076</b>	<b>-936 715</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 976	21 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	374 393	917 920
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 120 493</b>	<b>2 878</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 312 744	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 012 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 249 767
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 324 744</b>	<b>1 249 767</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-254 975	-251 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 745 025</b>	<b>-251 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-459 226</b>	<b>1 001 645</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 184 207</b>	<b>2 182 563</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 724 981</b>	<b>3 184 207</b>

Klientmedel klassificeras hos SBC som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gråsparven har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-07-01.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

### Värderingsprincip

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar, och eventuella nedskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Avskrivningstiden grundar sig på bedömd nyttjandeperiod av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,51 %
Yttertak	3,77 %
Fasader	7,54 %
Fönster	3,77 %
Stamledningar VA	3,77 %
Stamledningar värme	1,51 %
Ventilation	3,28 %
El	3,77%
Inventarier, fullt avskrivna	5,00%

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, om värdenedgången anses vara bestående.

### Finansiella instrument / Omsättningstillgångar

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

Kundfordringar och övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen.

### 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.

### Fastighetslån och Lånekostnader

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. Lånekostnader redovisas som kostnad i den period till vilken de hänförs.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel hos SBC klassificeras som likvida medel.

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 165 100	2 102 028
Vatten, moms	165 910	347 192
El, moms	-5 962	26 133
Uppvärmning, moms	299 741	72 960
Nycklar/lås vidarefakturering	430	345
Dröjsmålsränta	0	295
Pantsättningsavgift	1 734	1 671
Överlåtelseavgift	4 336	8 238
Administrativ avgift	3 528	0
Andrahandsuthyrning	0	1 314
Öres- och kronutjämning	6	1
<b>Summa</b>	<b>2 634 823</b>	<b>2 560 177</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Larm och bevakning	0	14 325
Besiktningar	52 344	0
Gårdkostnader	3 187	2 250
Serviceavtal	1 150	8 925
Fordon	0	1 370
Förbrukningsmaterial	9 322	12 767
<b>Summa</b>	<b>66 003</b>	<b>39 637</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Dörrar och lås/porttele	9 493	0
VVS	40 009	110 880
Värmeanläggning/undercentral	0	68 478
Ventilation	89 958	46 009
Elinstallationer	0	5 663
Fönster	0	57 800
<b>Summa</b>	<b>139 460</b>	<b>288 830</b>

#### NOT 5, ÅRETS UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Huskropp utvändigt	0	1 320 526
Dörrar och lås	0	331 905
VVS	180 000	60 000
Mark/gård/utemiljö	22 500	148 433
<b>Summa</b>	<b>202 500</b>	<b>1 860 864</b>

Föreslaget ianspråktagande av underhållsfonden avser innevarande års planerade underhåll, som utförts inom VVS och Mark/gård/utemiljö

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	11 972	7 887
Uppvärmning	335 057	275 260
Vatten	169 003	139 093
<b>Summa</b>	<b>516 032</b>	<b>422 239</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	82 371	78 449
Självrisk	132 222	0
Bredband	9 987	0
Fastighetsskatt	148 328	148 328
Korr. fastighetsskatt	-1	-1 395
<b>Summa</b>	<b>372 907</b>	<b>225 382</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	0	11 984
Juridiska åtgärder	0	14 319
Revisionsarvoden extern revisor	51 988	37 266
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	1 414	3 236
Föreningskostnader	15 027	8 168
Förvaltningsarvode enl avtal	42 000	40 140
Överlåtelsekostnad	6 070	6 925
Pantsättningskostnad	2 602	2 244
Korttidsinventarier	0	1 384
Administration	12 149	1 889
Konsultkostnader	3 744	107 202
Bostadsrätterna Sverige	2 610	5 220
<b>Summa</b>	<b>138 404</b>	<b>239 977</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Arbetsgivaravgifter	9 862	11 985
<b>Summa</b>	<b>89 862</b>	<b>91 985</b>

Föreningen har inga anställda.

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Nedskrivning av kortfrist placering	8 859	0
Räntekostnader fastighetslån	380 316	347 131
Dröjsmålsränta	0	6
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	728
<b>Summa</b>	<b>389 175</b>	<b>347 865</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	36 976 242	36 976 242
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>36 976 242</b>	<b>36 976 242</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 858 282	-8 494 094
Årets avskrivning	-725 004	-364 188
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 583 286</b>	<b>-8 858 282</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar enligt rekonstruktion</b>		
Ingående	-17 200 275	-17 200 275
Återföring nedskrivning	17 200 275	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-17 200 275</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 392 956</b>	<b>10 917 685</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>985 600</i>	<i>985 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 379 000	14 379 000
Taxeringsvärde mark	5 398 000	5 398 000
<b>Summa</b>	<b>19 777 000</b>	<b>19 777 000</b>

<b>NOT 12, INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	93 175	93 175
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>93 175</b>	<b>93 175</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-93 175	-93 175
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-93 175</b>	<b>-93 175</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	2 312 744	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 312 744</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Insats Bostadsrätterna	2 400	2 400
<b>Summa</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Skattekonto	1 293	1 044
Skattefordringar	7 301	7 301
Momsavräkning	0	10 226
Övriga kortfristiga fordringar	3 000	0
Transaktionskonto	1 674 981	2 134 207
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
<b>Summa</b>	<b>2 736 575</b>	<b>3 202 778</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Förutbetalda kostnader	9 605	0
Förutbet bredband	1 997	0
<b>Summa</b>	<b>11 602</b>	<b>0</b>

<b>NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Verkligt värde 2025-06-30</b>	<b>Bokfört värde 2025-06-30</b>	<b>Bokfört värde 2024-06-30</b>
Handelsbanken Multi Asset 25 (A1)	1 003 141	1 003 141	0
<b>Summa</b>	<b>1 003 141</b>	<b>1 003 141</b>	<b>0</b>

<b>NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-06-30</b>	<b>Skuld 2025-06-30</b>	<b>Skuld 2024-06-30</b>
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,74 %	996 025	0
Stadshypotek AB	2025-07-02	3,41 %	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,35 %	4 633 750	4 884 750
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,15 %	5 867 125	5 867 125
<b>Summa</b>			<b>12 496 900</b>	<b>10 751 875</b>
Varav kortfristig del			5 890 050	10 751 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 215 400 kr.  
Beräkningen är gjord utefter sannolikheten att kortfristig del av lånen som förfaller till betalning, tas upp på samma belopp till nya lån med samma villkor.

De lån som amorteras är:

Lån 1, - 5 300 kr x 5 år= 26 500 kr

Lån 3, - 251 000 kr x 5 år= 1 255 000 kr

Total amortering på en 5-årsperiod: 1 281 500 kr

Lånebelopp 12 496 900 - amorteringar under 5 år 1 281 500= 11 215 400 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna kostnader	218	0
Uppl kostn el	734	0
Uppl kostnad Värme	12 075	0
Uppl kostn räntor	12 480	1 293
Uppl kostnad arvoden	80 000	80 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 136	25 136
Förutbet hyror/avgifter	221 765	215 797
<b>Summa</b>	<b>352 408</b>	<b>322 226</b>

## **NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckning	35 279 000	35 279 000

## **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiftshöjning från och med 1 juli 2025 med 2 %.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-12.

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

Nora

---

Gunilla Nordvall  
Styrelseledamot

---

Annika Freij  
Styrelseledamot

---

Kristina Boström  
Ordförande

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

---

Ernst & Young AB  
Kristina Halvdansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.11.2025 17:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.11.2025 15:22

**DOCUMENT ID:**

r1z9ruMGgZx

**ENVELOPE ID:**

B1gqSOfMg-g-r1z9ruMGgZx

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen GRÅSPARVEN , 716453-1225 -  
Årsredovisning 2025-06-30.pdf

21 pages

**SHA-512:**

0df2dacb76afff6680217b6e260a21c006f21c7c6e7b94d  
d8f28ed002d3611050e3b85ea40f93e4827677eda69352  
c71e3eec967699d4f63b66b41187e4c2d91

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. Berit Kristina Boström selma.morris@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.11.2025 15:31 12.11.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2043:7b42:fe00:e9a4:8055:a9fa:594e
2. ANNIKA FREIJ annika.freij@telia.com	 Signed Authenticated	12.11.2025 15:37 12.11.2025 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2043:7b42:fe00:bc61:883a:b55d:38bb
3. Anna Gunilla Nordvall nordvall2010@hotmail.se	 Signed Authenticated	12.11.2025 17:00 12.11.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.198
4. Kristina Astrid Maria H alvdansson kristina.halvdansson@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.11.2025 17:22 12.11.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.138.247

\* 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 GRÅSPARVEN, org.nr 716453-1225.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÅSPARVEN för år 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÅSPARVEN för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro dag enligt digital signering

Ernst & Young AB

Kristina Halvdansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.11.2025 17:29

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.11.2025 15:22

**DOCUMENT ID:**

BkiBdMfxbx

**ENVELOPE ID:**

rkWcHuzfx-x-BkiBdMfxbx

**DOCUMENT NAME:**

RB för år 24\_25 Brf Gråsparven.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a28c0307e6c8d51390f39cdc76c6bcecb081cfd49c57e9aa94db065b9b2fa3e8f07739b53408dfdb5b866c7ec46e4e8d59c655c09025fb5813b25c52fa24992

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristina Astrid Maria Halvdansson	Signed	12.11.2025 17:29	eID	Swedish BankID
kristina.halvdansson@sey.com	Authenticated	12.11.2025 17:28	Low	IP: 81.230.138.247

\* 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