

# Årsredovisning 2024 - 2025

## Brf Sparven 5

769613-3102



 [r1KRUqOkbl-HkmtR850yZI](#)

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparven 5

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 Sundbybergs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sparven 5	2006-06-20	Sundbyberg

Fastigheten är belägen på Gränsgatan 1, Tulegatan 2, Tulegatan 2A samt Tulegatan 2B. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastighetens värdeår är 1994. Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 1 933 kvm och 6 lokaler om 757 kvm. totalytan är därmed 2 690 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kokvrå

15 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

### Styrelsens sammansättning

Nijaz Skenderagic Ordförande tom. 2025-09-29 (avgick ur styrelsen)

Amina Vazda Ordförande from. 2025-09-29

Felix Andersson Styrelseledamot

Madeleine Davidson Styrelseledamot

Tobias Gårderyd Styrelseledamot

### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Till revisor valdes Borev Revision AB.

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

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

#### Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Byte av belysning övriga utrymmen, lysrör
- 2024 ● Godkänd garantibesiktning av samtliga balkonger  
Stamspolning
- 2023 ● Godkänd OVK-besiktning
- 2022 ● Nytt kopieringsskyddat låssystem för hela fastigheten  
Installation av fasadhandske till fettavskiljare  
Nya namn- och anslagstavlor i trapphusen  
Målning av sockellister i trapphusen  
Installation av dubbla pumpar till tvättstuga  
Takbyte  
Nya postboxar  
Installation av säkerhetsdörrar i hela fastigheten  
Konvertering av råvind till 8 nya vindslägenheter
- 2021 ● Nya betongplattor på balkongerna  
Renoverad källare för att inrymma förråd samt renoverat barmvagnsförråd  
Nya sophus  
Nytt torkskåp
- 2019 ● Stamspolning av lägenheterna
- 2018 ● Indragning av fiber  
Installation av närvarobelysning i källaren  
Brandskyddsåtgärder  
Stambyte i lokaler och källare  
Byte av undercentral samt injustering av fastighetens värmesystem
- 2015 ● Ommålning av samtliga trapphus samt slipning av stengolv

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av torktumlare och tvättmaskin

- 2025 ● Renovering verkstadslokal
- 2026 ● Byte av entrépartier  
Byte av entrépartier till innergård  
Byte av kodlås  
Projektering innergård
- 2027 ● Radonmätning
- 2029 ● OVK bostäder och lokaler  
Stamspolning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning     Simpleko AB  
Fastighetsskötsel         Nabo Fastighetsförvaltning

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för räkenskapsåret är en förlust, dock är resultatet förbättrat jämfört med föregående år. Anledningen till det förbättrade resultatet är främst ökade intäkter i kombination med minskad räntekostnad.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat sina fastighetslån med 226 Kkr. Mer information finns i kassaflödesanalysen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-08-01 med 15 %. Avgiften för TV och Internet sänktes 2025-05-01 då föreningen tecknat ett nytt avtal med lägre kostnad för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-08-01 med 15%.

##### Förändringar i avtal

Styrelsen har under räkenskapsåret inlett ett arbete med att se över hyresnivåerna för föreningens hyreslokaler för att säkerställa att hyrorna ligger på marknadsmässiga nivåer. En extern hyreskonsult har anlåtats för att gå igenom samtliga hyresavtal och bedöma hyresnivåerna. Tre av hyresavtalen har på basis av denna utredning sagts upp för omförhandling. Förhoppningen är att detta arbete på sikt ska resultera i betydligt ökade hyresintäkter och en stärkt ekonomi.

Nytt hyresavtal har tecknats avseende verkstadslokalen på Grängsgatan 1, då tidigare hyresgäst Gebestams Bil & Plåt AB sagt upp avtalet. Den nya hyresgästen Sundbybergs Bilvård AB (Ecoshine) har tillträtt lokalen per den 1 juli 2025. Hyresintäkterna enligt det nya hyresavtalet är ca 74 % högre än enligt tidigare hyresavtal, vilket på sikt beräknas ge ett väsentligt tillskott till föreningens ekonomi. Därutöver fortsätter Gebestams Bil & Plåt AB att korttidshyra kontorslokalen på markplan på Grängsgatan 1 fram till i vart fall årsskiftet 2025/2026.

Avtalet om fastighetsskötsel med Nabo Fastighetsförvaltning har sagts upp till upphörande på grund av missnöje med hur Nabo Fastighetsförvaltning utfört sina tjänster. Styrelsen avser under kommande räkenskapsår att utvärdera behovet av extern fastighetsförvaltning och om annan part eventuellt ska anlitas.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (för 2025 är beloppet 1 470 kr). Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning (för 2025 är beloppet 588 kr).

Påminnelseavgift tas ut med 60 kr vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 711 419	2 509 256	2 424 492	2 197 496
Resultat efter fin. poster	-489 996	-549 797	-1 893 806	-4 695 176
Soliditet (%)	55	55	59	54
Yttre fond	653 200	-	-	-
Taxeringsvärde	66 216 000	59 047 000	59 047 000	51 422 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	925	831	779	815
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,4	63,2	57,3	60,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 147	11 265	11 328	11 546
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 010	8 095	8 232	8 253
Sparande per kvm totalyta, kr	26	-49	104	177
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	16	21	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	165	145	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	71	63	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	252	253	229	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	4,35	2,22	0,95
Räntekänslighet (%)	12,05	13,56	14,55	16,54

**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

Föreningen gör ett negativt resultat om -490 Kkr varav 378 Kkr avser kostnad för avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Utöver detta har underhåll genomförts för 181 Kkr.

Årsavgifterna höjdes i augusti 2024 med 15 % för att öka föreningens intäkter.

Några fler avgiftsförändringar är för närvarande inte planerade, utan styrelsen avser att invänta utgången av hyresförhandlingarna och kommer därefter ta ställning till om avgifterna kommer att behöva justeras för att möta föreningens långsiktiga ekonomiska åtaganden och kommande underhållsbehov

## Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	30 006 123	-	-	30 006 123
Upplåtelseavgifter	6 339 921	-	-	6 339 921
Fond, yttre underhåll	0	-	653 200	653 200
Balanserat resultat	-8 754 104	-549 797	-653 200	-9 957 101
Årets resultat	-549 797	549 797	-489 996	-489 996
<b>Eget kapital</b>	<b>27 042 143</b>	<b>0</b>	<b>-489 996</b>	<b>26 552 147</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 957 101
Årets resultat	-489 996
<b>Totalt</b>	<b>-10 447 097</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	653 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-180 957
Balanseras i ny räkning	-10 919 340
	<b>-10 447 097</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	2 711 419	2 509 256
Övriga rörelseintäkter	3	64 908	31 689
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 776 327</b>	<b>2 540 945</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 724 443	-1 492 392
Övriga externa kostnader	9	-272 712	-177 425
Personalkostnader	10	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 640	-388 840
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 453 647</b>	<b>-2 137 509</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>322 680</b>	<b>403 435</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-137	257
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-812 539	-953 490
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-812 676</b>	<b>-953 233</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-489 996</b>	<b>-549 797</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-489 996</b>	<b>-549 797</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	46 002 801	46 380 441
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 002 801</b>	<b>46 380 441</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>46 002 801</b>	<b>46 380 441</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		60 710	58 880
Övriga fordringar	14	1 074	12 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 275	116 927
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 059</b>	<b>188 508</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 543 735	2 859 034
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 543 735</b>	<b>2 859 034</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 675 794</b>	<b>3 047 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 678 595</b>	<b>49 427 983</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 346 044	36 346 044
Fond för yttre underhåll		653 200	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 999 244</b>	<b>36 346 044</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 957 101	-8 754 104
Årets resultat		-489 996	-549 797
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 447 097</b>	<b>-9 303 901</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 552 147</b>	<b>27 042 143</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	13 628 263	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 628 263</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 919 640	21 774 519
Leverantörsskulder		195 450	163 525
Skatteskulder		2 394	19 021
Övriga kortfristiga skulder		18 753	40 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	361 948	388 685
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 498 185</b>	<b>22 385 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 678 595</b>	<b>49 427 983</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>322 680</b>	<b>403 435</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	377 640	388 840
	<b>700 320</b>	<b>792 275</b>
Erhållen ränta	-137	257
Erlagd ränta	-846 417	-953 329
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-146 234</b>	<b>-160 796</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	56 449	2 188 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 102	-119 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-88 683</b>	<b>1 908 125</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-226 616	-121 616
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-226 616</b>	<b>-121 616</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-315 299</b>	<b>1 786 509</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 859 034</b>	<b>1 072 524</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 543 735</b>	<b>2 859 034</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sparven 5 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.

#### 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:

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Årsavgifter, bostäder	1 588 546	1 396 464
Hysesintäkter, lokaler	895 199	878 848
Hysesintäkter, p-platser	4 800	4 800
Övriga intäkter	222 874	229 144
<b>Summa</b>	<b>2 711 419</b>	<b>2 509 256</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Vidarefakturerering	25 903	31 697
Övriga intäkter	5 638	-8
Försäkringsersättning	33 368	0
<b>Summa</b>	<b>64 908</b>	<b>31 689</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Vidarefakturerat arbete	23 084	27 060
Fastighetsskötsel	117 637	120 527
Övrigt	0	2 578
Besiktning och service	46 575	68 204
<b>Summa</b>	<b>187 296</b>	<b>218 368</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Reparationer	148 561	44 173
<b>Summa</b>	<b>148 561</b>	<b>44 173</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Planerat underhåll	180 957	30 434
<b>Summa</b>	<b>180 957</b>	<b>30 434</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024 - 2025</b>	<b>2023 - 2024</b>
Fastighetsel	41 037	43 770
Uppvärmning	437 503	439 835
Vatten	199 610	189 352
Sophämtning	121 787	113 138
<b>Summa</b>	<b>799 938</b>	<b>786 095</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	81 731	91 988
Självrisker	28 600	2 900
Kabel-TV/Bredband	145 345	168 244
Fastighetsskatt	152 016	150 190
<b>Summa</b>	<b>407 692</b>	<b>413 322</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	5 675	3 458
Juridiska kostnader	18 225	3 750
Revisionsarvoden	24 638	10 874
Övriga förvaltningskostnader	84 787	61 933
Ekonomisk förvaltning	84 362	80 667
Konsultkostnader	55 026	16 743
<b>Summa</b>	<b>272 712</b>	<b>177 425</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
<b>Summa</b>	<b>78 852</b>	<b>78 852</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	811 822	950 052
Övriga räntekostnader	717	3 438
<b>Summa</b>	<b>812 539</b>	<b>953 490</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	53 189 040	53 189 040
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 189 040</b>	<b>53 189 040</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 808 599	-6 430 959
Årets avskrivning	-377 640	-377 640
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 186 239</b>	<b>-6 808 599</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>46 002 801</b>	<b>46 380 441</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 424 821</i>	<i>15 424 821</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	33 883 000
Taxeringsvärde mark	26 216 000	25 164 000
<b>Summa</b>	<b>66 216 000</b>	<b>59 047 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	357 133	357 133
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>357 133</b>	<b>357 133</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-357 133	-345 933
Avskrivningar	0	-11 200
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-357 133</b>	<b>-357 133</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	894	12 521
Övriga fordringar	180	180
<b>Summa</b>	<b>1 074</b>	<b>12 701</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 328	13 087
Fastighetsskötsel	13 175	12 539
Städning	0	11 597
Försäkringspremier	21 152	19 639
Kabel-TV/Bredband	0	40 187
Ekonomisk förvaltning	20 620	19 878
<b>Summa</b>	<b>70 275</b>	<b>116 927</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek AB	2026-04-30	2,71 %	7 499 640	7 621 256
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,75 %	14 048 263	14 153 263
<b>Summa</b>			<b>21 547 903</b>	<b>21 774 519</b>
Varav kortfristig del			7 919 640	21 774 519

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 447 903 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**

	2025-06-30	2024-06-30
El	2 895	3 651
Uppvärmning	19 232	18 657
Räntor	64 994	98 872
Förutbetalda avgifter/hyror	251 827	247 505
Beräknat revisionsarvode	23 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>361 948</b>	<b>388 685</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	26 500 000	26 500 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Föreningen kommer under hösten 2025 att lämna in omprövning för moms då Högsta förvaltningsdomstolen i juni 2025 slog fast att omsättning får användas som fördelningsnyckel för momsavdrag. Detta ger möjligheten att ompröva momsen upp till 6 år bakåt i tiden och därmed få tillbaka moms i efterhand.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-03.

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

---

Amina Vazda  
Ordförande

---

Felix Andersson  
Styrelseledamot

---

Madeleine Davidson  
Styrelseledamot

---

Tobias Gårderyd  
Styrelseledamot

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

---

BOREV Revision AB, Sanna Lindqvist  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparven 5, org.nr 769613-3102

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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 revisionssed 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 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

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 Bostadsrättsföreningen Sparven 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
Revisor