

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Sparven 5

769613-3102



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparven 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Innehåll

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är belägen på Grängsgatan 1, Tulegatan 2, Tulegatan 2A samt Tulegatan 2B. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 44 lägenheter och fem uthyrda lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Lägenhetsytan är totalt 1 933 kvm och den sammanlagda lokalytan är 757 kvm, totalytan är därmed 2 690 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nijaz Skenderagic	Ordförande
Amina Vazda	Styrelseledamot
Felix Andersson	Styrelseledamot
Madeleine Davidson	Styrelseledamot
Tobias Gårderyd	Styrelseledamot
Therese Gustafsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor valdes Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-20. Stämman hölls för röstning som underlag för beslut av upprättandet av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Upprättande av ny underhållsplan
Godkänd garantibesiktning av samtliga balkonger
- 2023** ● Godkänd OVK-besiktning
- 2022** ● Konvertering av råvind till 8 nya vindslägenheter
Installation av säkerhetsdörrar i hela fastigheten
Nya postboxar
Takbyte
Installation av dubbla pumpar till tvättstuga
Målning av sockellister i trapphusen
Nya namn- och anslagstavlor i trapphusen
Installation av fasadhandske till fettavskiljare
Nytt kopieringsskyddat låssystem för hela fastigheten
- 2021** ● Nytt torkskåp
Nya sophus
Renoverat barnvagnsförråd

- 2021 ● Nya betongplattor på balkongerna
- 2019 ● Stamspolning av lägenheterna
- 2018 ● Byte av undercentral samt injustering av fastighetens värmesystem
Stambyte i lokaler och källare
Brandskyddsåtgärder
Installation av närvarobelysning i källaren
Indragning av fiber
- 2015 ● Ommålning av samtliga trapphus samt slipning av stengolv

Planerade underhåll

- 2024 ● Stamspolning
- 2025 ● Byte av belysning övriga utrymmen, lysrör
Byte av torktumlare och tvättmaskin
- 2026 ● Byte av entrépartier
Byte av entrépartier till innergård
Byte av kodlås
- 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 minskade driftskostnader. Räntekostnaden har ökat under året på grund av ökade räntenivåer.

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 positivt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat sina fastighetslån med 122 Kkr. Mer information finns i kassaflödesanalysen.

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte försäkringsbolag under hösten 2023 från TryggHansa till Folksam.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (för 2024 är beloppet 1 433 kr). Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning (för 2024 är beloppet 573 kr).

Påminnelseavgift tas ut med 60 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 509 256	2 424 492	2 197 496	2 116 702
Resultat efter fin. poster	-549 797	-1 893 806	-4 695 176	-302 178
Soliditet (%)	55	59	54	54
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	59 047 000	59 047 000	51 422 000	45 031 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	779	815	807
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,2	57,3	60,6	62,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 265	11 328	11 546	13 629
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 186	8 232	8 253	9 003
Sparande per kvm totalyta, kr	-49	104	177	89
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	21	17	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	145	127	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	63	40	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	229	183	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	2,22	0,95	1,49
Räntekänslighet (%)	13,56	14,55	16,54	16,88

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 -550 Kkr varav 389 Kkr avser kostnad för avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. För året är kassaflödet dock positivt då det skett inbetalning på resterade belopp av köpeskillingen för råvinden som omvandlats till lägenheter.

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

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	30 006 123	-	-	30 006 123
Upplåtelseavgifter	6 339 921	-	-	6 339 921
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-6 860 298	-1 893 806	-	-8 754 104
Årets resultat	-1 893 806	1 893 806	-549 797	-549 797
Eget kapital	27 591 940	0	-549 797	27 042 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 754 104
Årets resultat	-549 797
Totalt	-9 303 901
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	653 200
Balanseras i ny räkning	-9 957 101
	-9 303 901

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 509 256	2 424 492
Övriga rörelseintäkter	3	31 689	204 434
Summa rörelseintäkter		2 540 945	2 628 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 492 392	-3 369 136
Övriga externa kostnader	9	-177 425	-171 454
Personalkostnader	10	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 840	-415 416
Summa rörelsekostnader		-2 137 509	-4 034 858
RÖRELSERESULTAT		403 435	-1 405 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		257	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-953 490	-487 959
Summa finansiella poster		-953 233	-487 874
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-549 797	-1 893 806
ÅRETS RESULTAT		-549 797	-1 893 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	46 380 441	46 758 081
Maskiner och inventarier	13	0	11 200
Summa materiella anläggningstillgångar		46 380 441	46 769 281
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 380 441	46 769 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 880	2 246 300
Övriga fordringar	14	12 701	11 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116 927	118 882
Summa kortfristiga fordringar		188 508	2 376 566
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 859 034	1 072 524
Summa kassa och bank		2 859 034	1 072 524
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 047 542	3 449 090
SUMMA TILLGÅNGAR		49 427 983	50 218 371

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 346 044	36 346 044
Summa bundet eget kapital		36 346 044	36 346 044
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 754 104	-6 860 298
Årets resultat		-549 797	-1 893 806
Summa fritt eget kapital		-9 303 901	-8 754 104
SUMMA EGET KAPITAL		27 042 143	27 591 940
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 774 519	21 896 135
Leverantörsskulder		163 525	296 015
Skatteskulder		19 021	22 898
Övriga kortfristiga skulder		40 090	23 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	388 685	388 300
Summa kortfristiga skulder		22 385 840	22 626 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 427 983	50 218 371

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	403 435	-1 405 932
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	388 840	415 416
	792 275	-990 516
Erhållen ränta	257	85
Erlagd ränta	-953 329	-407 233
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-160 796	-1 397 664
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 188 058	-2 081 143
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-119 136	-826 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 908 125	-4 305 065
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 020 000
Amortering av lån	-121 616	-121 616
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-121 616	1 898 384
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 786 509	-2 406 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 072 524	3 479 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 859 034	1 072 524

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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	1 396 464	1 304 841
Hysesintäkter, lokaler	878 848	837 906
Hysesintäkter, p-platser	4 800	4 800
Övriga intäkter	229 144	276 945
Summa	2 509 256	2 424 492

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Vidarefakturerering	31 697	80 292
Övriga intäkter	-8	124 142
Summa	31 689	204 434

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Vidarefakturerat arbete	27 060	97 922
Fastighetsskötsel	120 527	120 427
Övrigt	2 578	0
Besiktning och service	68 204	155 713
Summa	218 368	374 063

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	44 173	121 271
Summa	44 173	121 271

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	30 434	1 753 862
Summa	30 434	1 753 862

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	43 770	54 577
Uppvärmning	439 835	384 789
Vatten	189 352	168 893
Sophämtning	113 138	112 073
Summa	786 095	720 331

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	91 988	79 994
Självrisker	2 900	24 100
Kabel-TV/Bredband	168 244	147 129
Fastighetsskatt	150 190	148 386
Summa	413 322	399 609

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	3 458	2 200
Juridiska kostnader	3 750	0
Revisionsarvoden	10 874	29 962
Övriga förvaltningskostnader	61 933	20 039
Ekonomisk förvaltning	80 667	77 496
Konsultkostnader	16 743	41 757
Summa	177 425	171 454

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
Summa	78 852	78 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	950 052	487 959
Övriga räntekostnader	3 438	0
Summa	953 490	487 959

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 189 040	53 189 040
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 189 040	53 189 040
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 430 959	-6 053 319
Årets avskrivning	-377 640	-377 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 808 599	-6 430 959
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 380 441	46 758 081
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 424 821</i>	<i>15 424 821</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 883 000	33 883 000
Taxeringsvärde mark	25 164 000	25 164 000
Summa	59 047 000	59 047 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	357 133	357 133
Utgående anskaffningsvärde	357 133	357 133
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-345 933	-308 157
Avskrivningar	-11 200	-37 776
Utgående avskrivning	-357 133	-345 933
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	11 200

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	12 521	11 264
Övriga fordringar	180	120
Summa	12 701	11 384

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 087	15 433
Fastighetsskötsel	12 539	0
Städning	11 597	10 738
Försäkringspremier	19 639	33 056
Kabel-TV/Bredband	40 187	40 565
Ekonomisk förvaltning	19 878	19 090
Summa	116 927	118 882

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2025-04-30	4,05 %	7 621 256	7 742 872
Stadshypotek AB	2025-03-01	4,16 %	14 153 263	14 153 263
Summa			21 774 519	21 896 135
Varav kortfristig del			21 774 519	21 896 135

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 166 439 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

	2024-06-30	2023-06-30
El	3 651	3 387
Uppvärmning	18 657	15 807
Räntor	98 872	98 711
Förutbetalda avgifter/hyror	247 505	242 395
Beräknat revisionsarvode	20 000	28 000
Summa	388 685	388 300

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	26 500 000	26 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 15 % från 2024-08-01 för att kompensera för högre räntenivåer och kostnadsökningar, i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Styrelsen har inlett ett arbete med att se över hyresnivåer i lokalhyresavtalen för att säkerställa att dessa är marknadsmässiga.

Underskrifter

Ort och datum som framgår av elektronisk underskrift

Nijaz Skenderagic
Ordförande

Amina Vazda
Styrelseledamot

Felix Andersson
Styrelseledamot

Madeleine Davidson
Styrelseledamot

Tobias Gårderyd
Styrelseledamot

Therese Gustafsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av elektronisk underskrift

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 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 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 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 2023-07-01 – 2024-06-30 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