



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparven 18

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-27 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 18	2014	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Föresäkring .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 2 958 kvm och 10 lokaler om 1 317 kvm. Byggnadernas totalyta är 4459 kvm.

Styrelsens sammansättning

Edvin Jonas Erkenborn	Ordförande
Embla Viola Ausinsch Kullberg	Styrelseledamot
Lina Kristina Sofia Huila	Styrelseledamot
Therese Sofia Linnéa Melander	Styrelseledamot
Veronica Sjöbohm	Styrelseledamot
Sten Gösta Sucksdorff	Suppleant
Alexander Jourkovski	Suppleant
Sten Sucksdorff	Suppleant

Firmateckning

Två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av fasta elinstallationer i lokalerna
Nya sophus
Reparation av två FTX-aggregat i två lägenheter
Justering av stuprör från takterass (C-porten)
Felavhjälpning av elinstallationer på gården (reklamation)
Renovering av fönsterlås
Utomhusbelysning
- 2023** ● Installation av fibernät genom Bahnhof
Framtagande av två extra förrådsutrymmen att hyra ut
Fullständig renovering gårdsbjälklag
Upphandling av nytt gruppavtal för bredband (Bahnhof) och TV (Tele2)
Översyn, besiktning och kompletterande åtgärder av el i fastighet (trapphus, källare och lokaler)
Brandskyddsbesiktning
Installation av säkerhetsutrustning från brandskyddsbesiktning (brandsläckare, brandfiltar etc) och nödvändiga åtgärder i fastighet
Besiktning av rökluckor
Byte av taklucka samt montering av stege till taklucka i E-porten
Besiktning och åtgärder av enskilda ventilationssystem för vindslägenheter
Installation av mekaniska ventilationsaggregat (FTX) i två enskilda lokaler
Renovering av gård, ink plattläggning och plantering etc.
- 2022** ● Installation av avgasare till värmesystem nere i undercentral - För att öka livslängd på värmesystem och förebygga slitage
Installation av automatiska luftventiler i förgrenings skåp på vindsplan - För att undvika luftfickor i värmesystemet och få jämnare temperaturer i uppvärmning
Byte av röklucka i D-porten
- 2021** ● Framtagande av styrelserum
Utförd OVK-besiktning lägenheter & lokaler
Statusundersökning av stammar i bottenplattor för övriga portar och källarutrymmen - I samband med ombyggnation av garage och löpande

- 2021** ● Framtagande av modernt cykel- och barnvagnsrum - Ombyggnation av befintligt garage till cykel- och barnvagnsrum
- 2020** ● Byte av stammar i bottenplatta för port A & B
Installation av nya entrédörrar till lokaler
- 2019-2020** ● Installation av batteri-backuper till rökkluckor
Installation av säkerhetsanordning på tak
- 2019** ● Genomförande av ny energideklaration
Utförd värmejustering
Byte av radiatorventiler genomgående i fastigheten
Utförd stamspolning
- 2018** ● Installation av nya portar
Renovering av balkonger
Renovering av fönster
Renovering av fasad
Installation av nytt passersystem & porttelefon
- 2017** ● Renovering av förrådsutrymme i källare
Renovering av befintlig tvättstuga
Framtagande av ytterligare tvättstuga
- 2016-2017** ● Omvandling av råvind till vindslägenheter
- 2016** ● Renovering av trapphus
Installation av nya postfack
Renovering av ventiler till värmesystemet
Renovering av skorstenar
Installation av ny huvudentré
- 2014-2015** ● Renovering stambyte
Renovering & byte av elstigar/elcentral
- 2012** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Besiktning av värmesystemet
Åtgärd OVK lokaler
Åtgärd OVK lägenheter
- 2025-2026** ● Renovering av fasta elinstallationer i lokalerna
- 2025-2027** ● Byte av dagvattensystem
Byte eller relining av enstaka stammar (endast källarplan)

Avtal med leverantörer

Bank & lån	Handelsbanken
Brandskyddskonsult	Brandsäkra
Bredband	Bahnhof
Domän	Loopia
Elnät	Vattenfall
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkringsbolag	IF
Passersystem	Aptus (Great Security)
Revisor	Rävisor
Skadebekämpning	Anticimex
Skötsel av grönska på gård (2 år)	Allbygg & VVS Svenska
Sophämtning	Sundbyberg Avfall och Vatten
Styrelserådgivning & medlemskap	Bostadsrätterna
Städning	Städsällskapet
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
Teknisk-, ekonomisk och juridisk förvaltning	SBC
TV	Tele2
Värmeeffektivisering	Kiona
Kommunikation	Boappa
Snöröjning och takbesiktning	CC Plåt
Eltjänster	Elektrotrade

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån gick från bunden till rörlig ränta under sommaren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Nytecknande av lokalhyresavtal med Hair & Barber. Cecilia Modes lokalhyresavtal upphörde vid årskiftet till 2025.

CC Plåt anlitat för årlig besiktning av taket. Byte av försäkringsbolag från Brandkontoret till If.

Övriga uppgifter

Reparation av vattenskada i bostadsrätt i C-porten. Kostnaden täcktes helt av boendes försäkring.

Nya sophus på Skogsbacken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 879 334	4 177 281	3 635 310	3 563 948
Resultat efter fin. poster	-861 060	-1 274 343	-634 646	-451 132
Soliditet (%)	45	45	55	56
Yttre fond	1 210 647	767 115	613 142	443 532
Taxeringsvärde	79 716 000	79 716 000	79 716 000	68 735 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	691	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	44,5	49,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 134	14 214	9 395	8 213
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 440	9 493	6 184	7 608
Sparande per kvm totalyta, kr	325	-83	110	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	15	17	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	148	115	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	47	43	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	210	176	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	2,81	-	-
Räntekänslighet (%)	16,50	20,56	-	-

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 på grund av eftersläpande kostnader som hör till den omfattande gårdsrenoveringen samt till följd av ökade ränteintäkter. Under 2025 har flera lån löpt ut och är nu bundna till en lägre ränta än i fjol. Styrelsen utreder även en eventuell höjning av avgifterna för bostäderna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	69 825 230	-	-	69 825 230
Upplåtelseavgifter	8 889 967	-	-	8 889 967
Fond, yttre underhåll	767 115	-	443 532	1 210 647
Balanserat resultat	-41 024 113	-1 274 343	-443 532	-42 741 989
Årets resultat	-1 274 343	1 274 343	-861 060	-861 060
Eget kapital	37 183 855	0	-861 060	36 322 795

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-42 298 456
Årets resultat	-861 060
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 532
Totalt	-43 603 048
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 176 552
Balanseras i ny räkning	-42 426 496

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 879 334	4 177 281
Övriga rörelseintäkter	3	874 562	-8 767
Summa rörelseintäkter		5 753 896	4 168 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 478 414	-1 826 615
Övriga externa kostnader	9	-426 080	-1 287 317
Personalkostnader	10	-127 477	-176 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 148 712	-903 136
Summa rörelsekostnader		-5 180 683	-4 193 975
RÖRELSERESULTAT		573 213	-25 461
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 829	15 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 444 102	-1 264 789
Summa finansiella poster		-1 434 273	-1 248 882
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-861 060	-1 274 343
ÅRETS RESULTAT		-861 060	-1 274 343

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	69 584 486	70 511 354
Markanläggningar	13	8 596 482	8 818 326
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 180 968	79 329 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 180 968	79 329 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 108	70 065
Övriga fordringar	15	1 598 754	2 719 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	68 554	33 336
Summa kortfristiga fordringar		1 732 416	2 823 212
Kassa och bank			
Kassa och bank		34 917	21 305
Summa kassa och bank		34 917	21 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 767 333	2 844 517
SUMMA TILLGÅNGAR		79 948 302	82 174 197

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 715 197	78 715 197
Fond för yttre underhåll		1 210 647	767 115
Summa bundet eget kapital		79 925 844	79 482 312
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 741 989	-41 024 113
Årets resultat		-861 060	-1 274 343
Summa ansamlad förlust		-43 603 048	-42 298 457
SUMMA EGET KAPITAL		36 322 796	37 183 855
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 395 900	8 379 292
Summa långfristiga skulder		8 395 900	8 379 292
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	33 696 232	33 949 840
Leverantörsskulder		275 044	717 917
Skatteskulder		416 431	408 772
Övriga kortfristiga skulder		214 769	905 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	627 131	629 049
Summa kortfristiga skulder		35 229 606	36 611 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 948 302	82 174 197

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	573 213	-25 461
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 148 712	903 136
	1 721 925	877 675
Erhållen ränta	9 829	15 907
Erlagd ränta	-1 448 637	-1 140 950
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	283 117	-247 368
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 553	121 807
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 123 301	644 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-837 631	518 545
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-16 402 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16 402 214
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 800 000
Upptagna lån	0	15 000 000
Amortering av lån	-237 000	-246 208
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-237 000	16 553 792
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 074 631	670 123
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 489 377	1 819 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 414 746	2 489 377

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sparven 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 - 6,33 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 489 766	1 979 412
Hysesintäkter bostäder	188 328	235 317
Hysesintäkter lokaler, moms	1 906 428	1 580 171
Deb. fastighetsskatt, moms	87 116	81 302
Bredband	61 840	79 200
Hyses- och avgiftsrabatt	-73 556	0
Dröjsmålsränta	1 351	1 165
Pantsättningsavgift	15 231	19 425
Överlåtelseavgift	18 389	23 319
Administrativ avgift, moms	882	0
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	19 837	20 082
Vidarefakturerade kostnader	27 368	103 277
Vidarefakturerade kostnader, moms	135 668	54 605
Öres- och kronutjämning	0	7
Summa	4 879 334	4 177 281

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	10 578
Övriga intäkter	743 073	-19 345
Försäkringersättning	131 489	0
Summa	874 562	-8 767

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 244	6 822
Larm och bevakning	0	7 130
Städning enligt avtal	73 780	70 787
Städning utöver avtal	10 322	45 469
Sotning	82 632	59 429
Besiktningar	8 558	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	26 563
Brandskydd	90 428	25 989
Myndighetstillsyn	3 670	0
Gårdkostnader	11 483	0
Snöröjning/sandning	35 474	22 865
Serviceavtal	36 826	19 539
Förbrukningsmaterial	0	541
Summa	357 419	285 133

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	20 363	0
Bostadsrättslägenheter	1 269	0
Tvättstuga	8 997	4 858
Sophantering/återvinning	4 257	0
Dörrar och lås/porttele	16 033	20 684
VVS	12 680	18 128
Värmeanläggning/undercentral	0	1 792
Ventilation	52 436	0
Elinstallationer	105 370	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	333
Tak	18 299	0
Fönster	3 500	0
Balkonger/altaner	610	0
Vattenskada	89 269	6 227
Summa	333 081	52 022

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	22 897	0
Ventilation	5 982	0
Mark/gård/utemiljö	1 335 400	0
Summa	1 364 279	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	49 359	67 679
Uppvärmning	607 876	657 814
Vatten	256 815	211 061
Sophämtning/renhållning	123 466	120 634
Summa	1 037 517	1 057 188

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	110 887	54 764
Självrisk	0	64 811
Kabel-TV	19 215	74 230
Bredband	46 386	31 666
Fastighetsskatt	209 630	206 801
Summa	386 118	432 272

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	8 168	15 235
Juridiska åtgärder	20 088	201 155
Inkassokostnader	2 339	7 102
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 500
Revisionsarvoden extern revisor	18 580	41 916
Styrelseomkostnader	5 515	800
Föreningskostnader	5 823	70 793
Förvaltningsarvode enl avtal	257 629	243 753
Överlåtelsekostnad	21 695	32 822
Pantsättningskostnad	21 402	29 156
Övriga förvaltningsarvoden	7 009	0
Administration	40 643	32 200
Konsultkostnader	16 632	603 660
Bostadsrätterna Sverige	0	6 670
Föreningsavgifter	556	556
Summa	426 080	1 287 317

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	97 000	135 010
Arbetsgivaravgifter	30 477	41 897
Summa	127 477	176 907

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 443 757	981 866
Dröjsmålsränta	80	673
Kostnadsränta skatter och avgifter	265	0
Övriga finansiella kostnader	0	282 250
Summa	1 444 102	1 264 789

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 542 249	71 013 820
Årets inköp	0	7 528 429
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 542 249	78 542 249
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 030 895	-7 183 218
Årets avskrivning	-926 868	-847 677
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 957 763	-8 030 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 584 486	70 511 354
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 160 905</i>	<i>29 160 905</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 200 000	44 200 000
Taxeringsvärde mark	35 516 000	35 516 000
Summa	79 716 000	79 716 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 873 787	0
Årets inköp	0	8 873 787
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 873 787	8 873 787
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-55 461	0
Årets avskrivning	-221 844	-55 461
Utgående ackumulerad avskrivning	-277 305	-55 461
Utgående restvärde enligt plan	8 596 482	8 818 326

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 500	55 500
Utgående anskaffningsvärde	55 500	55 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-55 500	-55 500
Utgående avskrivning	-55 500	-55 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	218 925	251 739
Transaktionskonto	586 000	2 332 683
Borgo räntekonto	793 829	135 388
Summa	1 598 754	2 719 811

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	52 731	893
Förutbet försäkr premier	0	16 102
Förutbet kabel-TV	4 757	5 026
Förutbet bredband	11 544	11 315
Upplupna intäkter	-478	0
Summa	68 554	33 336

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	3,80 %	4 320 000	4 320 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,58 %	8 395 900	8 557 900
Handelsbanken	2025-03-30	1,59 %	8 379 292	8 379 292
Handelsbanken	2025-04-30	4,01 %	7 900 000	7 940 000
Handelsbanken	2025-02-27	3,55 %	6 930 000	6 965 000
Handelsbanken	2025-02-04	3,80 %	6 166 940	6 166 940
Summa			42 092 132	42 329 132
Varav kortfristig del			33 696 232	33 949 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 545 612 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 236	0
Uppl kostn el	4 940	6 244
Uppl kostnad Värme	77 670	87 759
Uppl kostn räntor	141 148	145 683
Förutbet hyror/avgifter	402 137	389 363
Summa	627 131	629 049

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 562 000	42 562 000

Underskrifter

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

Sundbyberg

Edvin Jonas Erkenborn
Ordförande

Embla Viola Ausinsch Kullberg
Styrelseledamot

Lina Kristina Sofia Huila
Styrelseledamot

Therese Sofia Linnéa Melander
Styrelseledamot

Veronica Sjöbohm
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 09:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.05.2025 09:52

DOCUMENT ID:

rJVm1VkwMlg

ENVELOPE ID:

H17kvJDGxl-rJVm1VkwMlg

DOCUMENT NAME:

Brf Sparven 18, 769626-7710 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

bf17dc2038831df053837bcb1f53fcc2b47950b32c81f92
1ec759082f5c2aa4d931c4c87a61f022c56cb4fe41e8482
f1b6607c31987148d83318f09bfec22c94

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. VERONICA GERDA MARIE SJÖBOHM veronica.sjob@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 11:18 30.05.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.118.216
2. Embla Viola Ausinsch Kullberg embla.kullberg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 15:34 30.05.2025 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 185.29.113.132
3. Therese Sofia Linnéa Melander tette.melander@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 15:42 30.05.2025 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.117
4. Edvin Jonas Erkenborn edvin.erkenbom@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 15:48 30.05.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.65
5. Lina Kristina Sofia Huila lina@hulia.se	 Signed Authenticated	31.05.2025 13:47 31.05.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.123
6. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 09:47 02.06.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.120.141

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparven 18
769626-7710**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 18 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sparven 18 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 09:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 30.05.2025 09:52

DOCUMENT ID:

HyLQJV1Dzll

ENVELOPE ID:

HJgX1EJvMeg-HyLQJV1Dzll

DOCUMENT NAME:

rb Sparven 18.pdf

2 pages

SHA-512:

662afe4d3f89f9e6770e9a6d2522a08c99bbf3bffd4212ff
73cd84046f51abdefa93f7abe9c9e7d8a5daee218de00c9
dbeec08af58002b92db44e5a3631461ad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	Signed	02.06.2025 09:47	eID	Swedish BankID
david.walman@ravisor.se	Authenticated	02.06.2025 09:47	Low	IP: 78.72.120.141

* 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