



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparvhöken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27. Föreningens stadgar registrerades 2016-12-07.

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
Barkaby 2:46	2016	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 041 kvm. Byggnadernas totalyta är 4041 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulla-Pia Johansson Nilsson	Ordförande
Per Anders Stefan Svensson	Styrelseledamot
Ebba Bengtsson	Styrelseledamot
Joakim Domegård	Styrelseledamot
Roger Johansson	Styrelseledamot
Robert Eichouh	Suppleant
Narin Mirza	Suppleant

Valberedning

Rikard Nilsson
Marisia Rahim

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Johansson Nilsson, Ulla-Pia i förening med en av ledamöterna

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

2024 ● Besiktning hissar
● OVK

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Järfälla Kommun
Avfallshantering	Ragnsells
Besiktning av Rökluckor	Södertörns Brandskydd
Ekonomisk, teknisk och fastighetsförvaltning	SBC
El och fjärrvärme	EON
GA - snöröjning samt trädgård	Substans
Garage	Parkona
Hiss service och jour	Schindler
Hissbesiktning	Dekra
Mätdata IMD	Infometric
Städning av fastighet	Bro-Bålsta Städarna

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 041 kvm. Byggnadernas totalyta är 4041 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån omförhandlades under 2024 och ligger kvar som ett rörligt lån hos SBAB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Föreningens fastighet

Inom kvarteret finns ett gemensamt garage, med totalt 74 p-platser. Garaget är till största del beläget inom fastigheten Barkarby 2:45. Föreningens fastighet Barkarby 2:46 har 40% andel i gemensamhetsanläggning för garage. (Fastigheten Barkarby 2:45 har 60%). Det är en gemensam kö till p-platserna i garaget. Brf Stenfalken och Brf Sparvhöken har gemensamt upplåtit parkeringsgaraget till Parkona AB med syfte att bedriva parkeringsverksamhet. Parkeringsverksamheten är registrerad för moms. Verksamheten ska bedrivas som momspliktig i minst tio år fr.o.m. den 27 november 2017. Detta för att fastighetsägarna inte ska bli retroaktivt betalningsskyldiga för lyft moms.

Lägenheterna tilltröddes under juni, augusti och september 2018.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar i Gemensamhetsanläggningar avseende garage, gård inkl dagvattenhantering och byggnad för återvinning, samt gemensam konstruktionsdel inkl gemensam grundläggning.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas via delägarförvaltning.

GA:1

Anläggningen är belägen inom fastigheten Barkarby 2:45 och en liten del inom fastigheten Barkarby 2:46. Anläggningen omfattar garage med in/utfart via körramp från Drakengatan. I garaget finns 74 p-platser. Andelstal: Barkarby 2:45 har 60%, Barkarby 2:46 har 40%.

GA:2

GA:2s ändamål är att betjäna deltagande fastigheter med gemensam gård och regnvattenavledning, byggnad för återvinning (källsortering) och sopsugskassuner. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Barkarby 2:45 och Barkarby 2:46. Andelstal: Barkarby 2:45 har 60%, Barkarby 2:46 har 40%.

GA:3

Anläggningens ändamål är att betjäna deltagande fastigheters behov av grundläggning och grundkonstruktion. De gemensamma konstruktionsdelarna omfattar pålar, pålsulor, källarvägg inkl. tätskikt. Andelstal: Barkarby 2:45 har 50%, Barkarby 2:46 har 50%.

Servitut

Föreningens fastighet Barkarby 2:46 har servitut på fastigheten Barkarby 2:45 avseende ett cykelförråd i källaren, samt ett servitutsområde för värme-, vatten-, spillvatten-, vvc-ledningar mm på gården.

Föreningens fastighet Barkarby 2:46 belastas av servitut som ger fastigheten Barkarby 2:45 rätt till utrymme för grundmur, konstruktionsdel inkl grundkonstruktion.

Föreningens fastighet Barkarby 2:46 belastas av servitut för gångväg

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 350 110	4 227 834	3 432 582	3 168 648
Resultat efter fin. poster	-1 230 295	-890 545	-818 726	-844 104
Soliditet (%)	77	76	76	76
Yttre fond	608 317	593 768	476 368	358 968
Taxeringsvärde	117 400 000	117 400 000	117 400 000	86 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	965	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	91,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 640	13 799	13 957	14 105
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 640	13 799	13 957	14 105
Sparande per kvm totalyta, kr	93	183	176	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	65	78	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	76	57	59
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	36	34	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	177	169	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	3,33	-	-
Räntekänslighet (%)	13,54	14,30	-	-

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 el och vatten (totalt 321 634 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 1230295 Kr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror på nivån av avskrivningarna av de materiella anläggningstillgångarna.

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5 % from januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	186 770 000	-	-	186 770 000
Fond, yttre underhåll	593 768	-102 851	117 400	608 317
Balanserat resultat	-3 651 468	-787 694	-117 400	-4 556 562
Årets resultat	-890 545	890 545	-1 230 295	-1 230 295
Eget kapital	182 821 755	0	-1 230 295	181 591 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 439 162
Årets resultat	-1 230 295
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 400
Totalt	-5 786 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	76 090
Balanseras i ny räkning	-5 710 767

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	4 350 109	4 227 833
Övriga rörelseintäkter	3	66 994	20 648
Summa rörelseintäkter		4 417 103	4 248 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 745 024	-1 422 967
Övriga externa kostnader	9	-368 848	-218 272
Personalkostnader	10	-122 770	-122 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 528 608	-1 528 608
Summa rörelsekostnader		-3 765 250	-3 292 066
RÖRELSERESULTAT		651 853	956 415
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 925	18 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 901 073	-1 865 469
Summa finansiella poster		-1 882 148	-1 846 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 230 295	-890 545
ÅRETS RESULTAT		-1 230 295	-890 545

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	236 002 296	237 530 904
Summa materiella anläggningstillgångar		236 002 296	237 530 904
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		236 002 296	237 530 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 230	18 736
Övriga fordringar	13	1 205 507	1 852 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	101 228	346 490
Summa kortfristiga fordringar		1 348 965	2 217 772
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 348 965	2 217 772
SUMMA TILLGÅNGAR		237 351 261	239 748 676

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		186 770 000	186 770 000
Fond för yttre underhåll		608 317	593 768
Summa bundet eget kapital		187 378 317	187 363 768
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 556 562	-3 651 468
Årets resultat		-1 230 295	-890 545
Summa fritt eget kapital		-5 786 857	-4 542 013
SUMMA EGET KAPITAL		181 591 460	182 821 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 400 000	47 450 000
Summa långfristiga skulder		29 400 000	47 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 720 000	8 311 250
Leverantörsskulder		9 889	133 589
Övriga kortfristiga skulder		77 331	479 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	552 580	552 835
Summa kortfristiga skulder		26 359 800	9 476 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 351 261	239 748 676

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	651 853	956 415
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 528 608	1 528 608
	2 180 461	2 485 023
Erhållen ränta	18 925	18 509
Erlagd ränta	-1 882 948	-1 865 469
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	316 438	638 063
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	536 438	-7 366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-543 995	-41 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 881	589 084
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	75 000	0
Amortering av lån	-716 250	-638 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-641 250	-638 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-332 369	-49 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 530 963	1 580 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 198 594	1 530 963

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,67 - 20 %
---------	-------------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 750 468	3 571 848
Hysesintäkter garage, moms	293 970	270 482
Varmvatten, moms	85 132	130 840
El, moms	205 900	238 028
Dröjsmålsränta	0	138
Pantsättningsavgift	8 499	9 933
Överlåtelseavgift	4 179	6 565
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	1 913	0
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	4 350 109	4 227 833

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	2 395
Övriga intäkter	0	18 253
Försäkringsersättning	66 994	0
Summa	66 994	20 648

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	40 375	1 032
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 919	7 811
Fastighetsskötsel gård enl avtal	74 748	6 540
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	59 269
Städning enligt avtal	77 697	84 271
Städning utöver avtal	0	6 448
Hissbesiktning	42 134	5 619
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 500	0
Brandskydd	6 371	1 883
Myndighetstillsyn	2 669	0
Gårdkostnader	951	275
Gemensamma utrymmen	29 312	19 726
Garage/parkering	12 920	16 019
Snöröjning/sandning	37 880	24 600
Serviceavtal	12 184	16 000
Mattvätt/Hyrmattor	3 843	2 559
Fordon	37 960	0
Förbrukningsmaterial	5 480	6 251
Summa	419 943	258 303

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	6 206	4 113
Dörrar och lås/porttele	1 023	0
VVS	0	17 000
Värmeanläggning/undercentral	69 633	0
Ventilation	31 007	23 678
Elinstallationer	5 938	4 113
Tele/TV/bredband/porttelefon	700	497
Hissar	78 027	63 436
Garage/parkering	59 728	17 379
Summa	252 262	130 216

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	45 000	0
Ventilation	31 090	17 850
Hiss	0	413
Garage/parkering	0	84 588
Summa	76 090	102 851

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	327 505	263 877
Uppvärmning	309 440	305 215
Vatten	151 923	147 008
Sophämtning/renhållning	113 624	141 293
Grovsopor	11 383	2 037
Summa	913 875	859 430

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 124	66 682
Bredband	5 345	5 485
Samfällighetsavgifter	2 385	0
Summa	82 854	72 167

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	2 633
Tele- och datakommunikation	0	1 697
Juridiska åtgärder	0	13 267
Inkassokostnader	3 101	1 762
Övriga förluster	153 590	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	10 687
Styrelseomkostnader	800	800
Föreningskostnader	1 100	1 673
Förvaltningsarvode enl avtal	162 842	156 232
Överlåtelsekostnad	4 012	7 352
Pantsättningskostnad	11 930	17 597
Administration	991	4 574
Konsultkostnader	6 875	0
Summa	368 848	218 272

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Arbetsgivaravgifter	29 770	29 219
Summa	122 770	122 219

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 901 071	1 865 160
Dröjsmålsränta	2	309
Summa	1 901 073	1 865 469

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	245 152 435	245 152 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	245 152 435	245 152 435
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 621 531	-6 092 923
Årets avskrivning	-1 528 608	-1 528 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 150 139	-7 621 531
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	236 002 296	237 530 904
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>89 261 902</i>	<i>89 261 902</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
Summa	117 400 000	117 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 913	6 577
Övriga kortfristiga fordringar	0	161 416
Avräkning övrigt	0	153 590
Transaktionskonto	515 005	463 489
Borgo räntekonto	683 589	1 067 473
Summa	1 205 507	1 852 546

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	66 994	199 910
Förutbet försäkr premier	33 289	28 511
Förutbet bredband	945	0
Upplupna intäkter	0	118 069
Summa	101 228	346 490

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-09-15	4,51 %	17 000 000	17 000 000
Nordea	2025-10-01	2,68 %	18 125 000	18 425 000
SBAB	2025-10-03	3,77 %	7 595 000	7 711 250
SBAB	2027-09-10	3,90 %	12 325 000	12 625 000
Summa			55 045 000	55 761 250
Varav kortfristig del			25 720 000	8 311 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 045 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	9 170
Uppl kostn el	41 178	44 286
Uppl kostnad Värme	42 894	50 740
Uppl kostn räntor	18 125	0
Uppl kostn vatten	0	14 432
Uppl kostnad arvoden	93 000	93 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 220	28 668
Förutbet hyror/avgifter	328 163	312 539
Summa	552 580	552 835

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 350 000	58 350 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av värmväxlare i UC, kostnaderna täcktes av Fastighetsförsäkringen. Självrisken på 11000 kr täcktes av inestående saldo på självriskkontot. Byte av samtliga armaturer i trapphuset på Drakengatan 7 - De armaturer som fortfarande fungerade kommer att användas för att ersätta trasiga på V-14 och V-16. Ljuskällan får inte tillverkas längre, vilket gjorde det nödvändigt att påbörja bytet av samtliga armaturer.

Underskrifter

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

Järfälla

Ebba Bengtsson
Styrelseledamot

Joakim Domegård
Styrelseledamot

Per Anders Stefan Svensson
Styrelseledamot

Roger Johansson
Styrelseledamot

Ulla-Pia Johansson Nilsson
Ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 11:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 15:43

DOCUMENT ID:

HJZG-xlzGee

ENVELOPE ID:

rkzbeGMMge-HJZG-xlzGee

DOCUMENT NAME:

Brf Sparvhöken, 769628-8963 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

bb2034d69e6b4c0ddb134bea7a5d12518156ca5ed02df
1321065fbc972459c2e1c28da534dbf5779b613ac54d1
63092d15a0966d872375aaafb38fad5c176d8

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. Per Anders Stefan Svensson anders@brfsparvhoken.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 15:49 26.05.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.135.215
2. Roger Johansson roger@brfsparvhoken.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:34 26.05.2025 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.59.143
3. EBBA LISA MATHILDA BE NGTSSON ebba@brfsparvhoken.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:51 26.05.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.22.179
4. Joakim Domegård joakim@brfsparvhoken.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:19 26.05.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.186.104
5. ULLA-PIA JOHANSSON N ILSSON ulla-pia@brfsparvhoken.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:40 26.05.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.33
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:49 28.05.2025 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sparvhöken, org.nr. 769628-8963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparvhöken för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sparvhöken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 11:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 15:43

DOCUMENT ID:

S1Xf-exfGeg

ENVELOPE ID:

BJez-xeGGgl-S1Xf-exfGeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sparvhöken.pdf

2 pages

SHA-512:

cb781a6591a67967f8807a3849f96b818ca40fee853bd0
02022658373899db81451ebc79df64282db99d565c615
0e6d18964268128e51b502c063cb54b43c021

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	28.05.2025 11:49	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	28.05.2025 11:25	Low	IP: 213.88.193.73

* 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