



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparven 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sparven 10 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-26. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SPARVEN 10	1999	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 231 kvm och 2 lokaler om 317 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 589 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tilda Alzén	Kassör
Elisabet Johansson	Styrelseledamot
Tilda Alzén	Styrelseledamot
Eva Unger	Styrelseledamot
Lisa Hellström	Styrelseledamot
Gerd Görel Gustafsson	Ordförande

Valberedning

Patric Söderman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två av styrelsens ledamöter tillsammans.

Revisorer

Azets revision & rådgivning Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2000	● Elstambyte Stambyte
2003-2004	● Fönsterbyte
2004	● Säkerhetsdörrar
2004-2005	● Takbyte
2005	● Fasadbyte
2006	● Målning av trapphus Injustering av värme
2008	● Energideklaration Ljudisolering tvättstuga Rensning av frånluftskanal
2009	● Radonmätning
2010	● Nya brandvarnare Byte av säkringar och översyn av proppskåp i lägenheterna
2011-2012	● Dränering med isodrän runt hela fastigheten
2013-2014	● Renovering av takterass
2016	● Fastighetsägartillsyn Sundbybergs kommun Byte av stuprör
2017	● Byte av ytterdörr baksidan Byte av tvättmaskin i tvättstugan Helrenovering badrum lilla lokalen Brandskyddskontroll - vart 8:e år

- 2017-2021** ● Rensade röckkanaler - Varje år
- 2018** ● Energideklaration - vart 10:e år
Rensning av stuprör - vart annat år
- 2018-2019** ● OVK - vart 6:år
- 2019** ● Utökad dränering och fyllning av nytt grus runt fastigheten
- 2020** ● Byte av miljöbelysning i allmänna ytor
Sotning av öppna spisar - vart 4:e år
Nya portar 5A/5B
Nya entretak
Radonmätning - vart 10:e år
- 2021** ● Stamspolning - vart 5:år
Avloppsbyte
Anticimex filmning av avloppsstammar
Branskyddskontroll - vart 8:e år
Rensning av stuprör - Vart annat år
- 2023** ● Underhåll och säkerhet för tak
Ny torktumlare
Stambyte bottenplatta
- 2024** ● Sotning av öppna spisar - vart 4:e år
Brandskyddsarbete
Fuktkontroll källare
- 2025** ● Sanering och renovering av våtrum efter vattenskada i stora lokalen
OVK vart 6:e år

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Inkoppling dagvatten och dränering
- 2026** ● Laga och måla fasadsockel
Stamspolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån omförhandlades. Samtliga lån är nu bundna.

Felaktig fakturering av hyreslokal upptäcktes där hyresgäst betalat för låg avgift under flera års tid.

Överenskommelse har nåtts och hyresskulden börjar regleras under 2026.

Fuktskador i stora lokalen innebar att den stod outhyrd under hela räkenskapsåret. Renovering slutförs under vintern och förväntas hyras ut under våren 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 328 909	1 402 607	1 312 790	1 239 199
Resultat efter fin. poster	-344 189	-302 314	-638 193	-124 906
Soliditet (%)	38	39	41	44
Yttre fond	2 356 976	1 810 976	1 361 801	1 095 232
Taxeringsvärde	33 150 000	30 357 000	30 357 000	30 357 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	922	864	827	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	75,8	76,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 714	6 775	6 856	6 630
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 201	5 249	5 311	5 097
Sparande / kvm totalyta, kr	18	-91	-246	21
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	24	22	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	208	179	169
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	71	55	62
Energikostnad / kvm totalyta, kr	296	303	258	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	2,13	1,78	-
Räntekänslighet (%)	7,28	7,84	8,29	-

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

Årets resultat uppgår till - 344 189 kr, vilket är något svagare än föregående år. Den främsta orsaken är att föreningens ena lokal varit outhyrd under större delen av året till följd av en fuktskada, vilket medfört ett betydande bortfall av hyresintäkter.

Kassaflödet för året är negativt och de likvida medlen har minskat jämfört med föregående år. Styrelsens bedömning är att detta till stor del är orsakat av just den tillfälliga situationen med lokalen.

När lokalen åter är uthyrd förväntas intäkterna förbättras och därmed stärka föreningens resultat och kassaflöde. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och vidtar vid behov åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Styrelsen bedömer i nuläget inte att någon omedelbar avgiftsförändring är nödvändig.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 446 723	-	-	8 446 723
Fond, yttre underhåll	1 810 976	-	546 000	2 356 976
Balanserat resultat	-4 279 980	-302 314	-546 000	-5 128 294
Årets resultat	-302 314	302 314	-344 189	-344 189
Eget kapital	5 675 405	0	-344 189	5 331 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 582 295
Årets resultat	-344 189
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-546 000
Totalt	-5 472 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	98 186
Balanseras i ny räkning	-5 374 297

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 328 910	1 402 607
Övriga rörelseintäkter	3	50 742	1 600
Summa rörelseintäkter		1 379 652	1 404 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-992 999	-919 556
Övriga externa kostnader	9	-270 535	-450 353
Personalkostnader	10	-4 995	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 044	-157 020
Summa rörelsekostnader		-1 542 573	-1 531 924
RÖRELSERESULTAT		-162 922	-127 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		579	3 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-181 847	-178 511
Summa finansiella poster		-181 267	-174 597
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-344 189	-302 314
ÅRETS RESULTAT		-344 189	-302 314

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 647 245	13 921 289
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 647 245	13 921 289
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 647 245	13 921 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 396	41 456
Övriga fordringar	14	268 278	355 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18 899	13 339
Summa kortfristiga fordringar		302 573	410 066
Kassa och bank			
Kassa och bank		114 028	113 767
Summa kassa och bank		114 028	113 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		416 601	523 833
SUMMA TILLGÅNGAR		14 063 846	14 445 121

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 446 723	8 446 723
Fond för yttre underhåll		2 356 976	1 810 976
Summa bundet eget kapital		10 803 699	10 257 699
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 128 294	-4 279 980
Årets resultat		-344 189	-302 314
Summa ansamlad förlust		-5 472 483	-4 582 294
SUMMA EGET KAPITAL		5 331 216	5 675 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 265 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		4 265 000	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 000 000	4 440 000
Leverantörsskulder		118 650	113 105
Skatteskulder		128 730	123 710
Övriga kortfristiga skulder		0	-3 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	220 250	196 125
Summa kortfristiga skulder		4 467 630	4 869 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 063 846	14 445 121

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-162 922	-127 717
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	274 044	157 020
	111 122	29 303
Erhållen ränta	579	3 914
Erlagd ränta	-178 641	-156 383
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-66 939	-123 166
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 244	4 185
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 708	83 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 987	-35 474
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-88 987	-135 474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	400 686	536 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	311 698	400 686

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sparven 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,06 %
Yttertak	5,71 %
Fasader	3,71 %
Balkonger	3,71 %
Fönster	1,90 %
Stamledningar VA	2,97 %
Stamledningar Värme	9,28 %
Styr & övervakning	37,13 %
El	2,97 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 085 568	1 064 058
Hysesintäkter bostäder	52 800	50 892
Hysesintäkter lokaler	103 792	244 423
Hysesintäkter p-plats	13 700	15 000
Deb. fastighetsskatt	0	8 030
Bredband	49 068	0
Dröjsmålsränta	118	470
Pantsättningsavgift	5 292	3 390
Överlåtelseavgift	7 350	5 612
Administrativ avgift	1 911	882
Andrahandsuthyrning	9 310	6 690
Vidarefakturerade kostnader	0	3 159
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	1 328 910	1 402 607

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-5 535	1 600
Försäkringsersättning	56 277	0
Summa	50 742	1 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 459	0
Städning enligt avtal	25 866	24 723
Sotning	0	10 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 875
Brandskydd	6 868	19 733
Gårdkostnader	1 000	919
Gemensamma utrymmen	2 718	0
Serviceavtal	1 625	0
Fordon	0	298
Förbrukningsmaterial	90	550
Summa	39 626	67 098

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 396	12 041
Källarutrymmen	38 166	0
Dörrar och lås/porttele	686	3 827
VVS	6 496	61 604
Värmeanläggning/undercentral	731	77 625
Elinstallationer	3 638	0
Tak	0	13 856
Vattenskada	56 277	37 513
Summa	111 390	206 466

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	98 186	0
Summa	98 186	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	51 304	38 207
Uppvärmning	300 191	330 060
Vatten	118 381	113 504
Sophämtning/renhållning	53 080	48 202
Grovsopor	0	9 897
Summa	522 956	539 870

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 851	23 085
Självrisk	46 433	0
Kabel-TV	20 726	20 568
Bredband	50 571	0
Fastighetsskatt	66 260	62 470
Summa	220 841	106 123

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	0	2 056
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	32 153	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 375	20 625
Styrelseomkostnader	344	0
Föreningskostnader	488	1 251
Förvaltningsarvode enl avtal	138 955	137 720
Överlåtelsekostnad	12 348	6 293
Pantsättningskostnad	7 938	4 300
Övriga förvaltningsarvoden	14 938	52 282
Administration	7 380	5 802
Konsultkostnader	29 446	220 024
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	270 535	450 353

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Summa	4 995	4 995

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	181 237	178 511
Dröjsmålsränta	281	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	329	0
Summa	181 847	178 511

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 961 604	17 961 604
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 961 604	17 961 604
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 040 315	-3 883 295
Årets avskrivning	-274 044	-157 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 314 359	-4 040 315
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 647 245	13 921 289
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 260 900</i>	<i>2 260 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	16 187 000
Taxeringsvärde mark	15 150 000	14 170 000
Summa	33 150 000	30 357 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 963	107 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 963	107 963
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-107 963	-107 963
Utgående ackumulerad avskrivning	-107 963	-107 963
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 608	68 352
Transaktionskonto	163 352	196 841
Borgo räntekonto	34 318	90 078
Summa	268 278	355 271

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 650	5 170
Förutbet försäkr premier	9 724	7 691
Förutbet förvaltning	4 525	0
Upplupna intäkter	0	478
Summa	18 899	13 339

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-06-21	2,68 %	2 915 000	2 990 000
Swedbank	2026-11-25	1,36 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank	2028-06-21	2,68 %	1 450 000	1 450 000
Summa			8 265 000	8 340 000
Varav kortfristig del			4 000 000	4 440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 765 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 189	0
Uppl kostn el	4 029	4 075
Uppl kostnad Värme	36 196	37 473
Uppl kostn räntor	25 334	22 128
Uppl kostnad arvoden	8 991	8 991
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 256	1 256
Förutbet hyror/avgifter	142 255	122 202
Summa	220 250	196 125

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 200 000	11 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering efter fuktskada i stora lokalen slutförs under inledningen av 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Sundbyberg

Gerd Görel Gustafsson
Ordförande

Elisabet Johansson
Styrelseledamot

Eva Unger
Styrelseledamot

Lisa Hellström
Styrelseledamot

Tilda Alzén
Styrelseledamot

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

Azets revision & rådgivning
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 07:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 08:38

DOCUMENT ID:

S1gWWEEuJMx

ENVELOPE ID:

SyWZE401Ge-S1gWWEEuJMx

DOCUMENT NAME:

Brf Sparven 10, 769603-4300 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3b842874a98cd91cced81a9b76f6f4034bc855d60debc0
e39b67565fe52a0b558927915a94cce611a968aa6abf1d
8ed84b8dc5cad44df1f1e5b9a6ca69c57f5f

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. TILDA ALZÉN tilda.alzen@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:01 18.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.8
2. ELISABET JOHANSSON elisabet.v.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:08 18.05.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.37.80
3. EVA UNGER evaunger2014@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:50 18.05.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.146.26
4. LISA MEE HELLSTRÖM lisamee72@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:20 18.05.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.74.168
5. GERD GÖREL GUSTAFSSON gorel35@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:54 18.05.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.135.102
6. Camilla Helena Edelbrink camilla.edelbrink@azets.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 07:02 19.05.2026 07:01	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.50

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparven 10, org.nr 769603-4300.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 10 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sparven 10 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 07:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 08:38

DOCUMENT ID:

rkW-VE1Gg

ENVELOPE ID:

BkWWNEOyfe-rkW-VE1Gg

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Sparven 10.pdf

2 pages

SHA-512:

9aeba79ef0ceab3b5fc7343e2b6654ee645374cba16a8a
2f83c83e5d2d9c16ded5a32983da61af831f95ef1177086
639ac831dd2d067793f722647faff166431

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Helena Edelbrink	Signed	19.05.2026 07:01	eID	Swedish BankID
camilla.edelbrink@azets.com	Authenticated	19.05.2026 07:00	Low	IP: 208.56.29.50

* 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