



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparven 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SPARVEN 10	1999	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 om 41 kvm och 29 bostadsrätter om totalt 1 231 kvm och 2 lokaler om 317 kvm. Byggnadernas totalyta är 1589 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Gerd Görel Gustafsson	Ordförande
Sebastian Granlund	Styrelseledamot
Elisabet Johansson	Suppleant
Linnéa Larsson	Styrelseledamot
Niklas Bergström	Styrelseledamot
Sabrin Al-Walai	Styrelseledamot

### Valberedning

Gunilla Lindström  
Lisa Hellström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Camilla Edelbrink Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Underhåll och säkerhet för tak  
Ny torktumlare  
Stambyte bottenplatta
- 2021** ● Stamspolning - vart 5:år  
Branskyddskontroll - vart 8:e år  
Avloppsbyte  
Anticimex filmning av avloppsstammar  
Rensning av stuprör - Vart annat år
- 2020** ● Sotning av öppna spisar - vart 4:e år  
Radonmätning - vart 10:e år  
Byte av miljöbelysning i allmänna ytor  
Nya entretak  
Nya portar 5A/5B
- 2019** ● Utökad dränering och fyllning av nytt grus runt fastigheten
- 2018-2019** ● OVK - vart 6:år
- 2018** ● Rensning av stuprör - vart annat år  
Energideklaration - vart 10:e år
- 2017-2021** ● Rensade rökkanaler - Varje år
- 2017** ● Byte av ytterdörr baksidan  
Byte av tvättmaskin i tvättstugan  
Helrenovering badrum lilla lokalen  
Branskyddskontroll - vart 8:e år
- 2016** ● Fastighetsägartillsyn Sundbybergs kommun  
Byte av stuprör

<b>2013-2014</b>	● Renovering av takterass
<b>2011-2012</b>	● Dränering med isodrän runt hela fastigheten
<b>2010</b>	● Nya brandvarnare Byte av säkringar och översyn av proppskåp i lägenheterna
<b>2009</b>	● Radonmätning
<b>2008</b>	● Energideklaration Ljudisolering tvättstuga Rensning av frånluftskanal
<b>2006</b>	● Injustering av värme Målning av trapphus
<b>2005</b>	● Fasadbyte
<b>2004-2005</b>	● Takbyte
<b>2004</b>	● Säkerhetsdörrar
<b>2003-2004</b>	● Fönsterbyte
<b>2000</b>	● Elstambyte Stambyte

#### Planerade underhåll

<b>2024</b>	● Brandskyddsarbete Fuktkontroll källare Sotning av öppna spisar - vart 4:e år
-------------	--

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Under 2023 höjdes avgifterna med 10%.

Föreningen tog ett nytt lån för att täcka arbetet med stambytet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10%.

##### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 312 790	1 239 199	1 143 884	1 189 284
Resultat efter fin. poster	-638 193	-124 906	-278 183	-194 814
Soliditet (%)	41	44	44	46
Yttre fond	1 361 801	1 095 232	1 234 909	1 341 673
Taxeringsvärde	30 357 000	30 357 000	28 116 000	28 116 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 856	6 630	6 693	6 756
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 311	5 097	5 106	5 154
Sparande per kvm totalyta, kr	-246	21	183	215
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	30	23	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	169	166	157
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	62	45	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	258	261	235	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -384 348 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen var tvungna att åtgärda akuta vattenläckage i bottenplattan vilket innebar oförutsedda kostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	8 446 723	-	-	8 446 723
Fond, yttre underhåll	1 095 232	-	266 569	1 361 801
Balanserat resultat	-2 801 138	-124 906	-266 569	-3 192 613
Årets resultat	-124 906	124 906	-638 193	-638 193
<b>Eget kapital</b>	<b>6 615 911</b>	<b>0</b>	<b>-638 193</b>	<b>5 977 719</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 926 044
Årets resultat	-638 193
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 569
<b>Totalt</b>	<b>-3 830 805</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	96 825
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 733 980</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 312 790	1 239 199
Övriga rörelseintäkter	3	20 519	3 491
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 333 309</b>	<b>1 242 690</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 363 209	-947 893
Övriga externa kostnader	9	-305 264	-156 712
Personalkostnader	10	-6 348	-6 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 020	-157 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 831 841</b>	<b>-1 267 965</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-498 532</b>	<b>-25 275</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 841	1 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-145 502	-101 164
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 661</b>	<b>-99 631</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-638 193</b>	<b>-124 906</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-638 193</b>	<b>-124 906</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 15, 17	14 078 309	14 235 329
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 078 309</b>	<b>14 235 329</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 078 309</b>	<b>14 235 329</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		126 132	12 679
Övriga fordringar	14	425 517	643 618
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>551 649</b>	<b>656 297</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		111 843	110 214
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>111 843</b>	<b>110 214</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>663 491</b>	<b>766 511</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 741 800</b>	<b>15 001 839</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 446 723	8 446 723
Fond för yttre underhåll		1 361 801	1 095 232
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 808 524</b>	<b>9 541 955</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 192 613	-2 801 138
Årets resultat		-638 193	-124 906
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 830 805</b>	<b>-2 926 044</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 977 719</b>	<b>6 615 911</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 900 000	7 015 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 900 000</b>	<b>7 015 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 540 000	875 000
Leverantörsskulder		98 259	211 750
Skatteskulder		61 240	124 070
Övriga kortfristiga skulder		-3 223	-3 223
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	167 805	163 331
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 864 081</b>	<b>1 370 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 741 800</b>	<b>15 001 839</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-498 532</b>	<b>-25 275</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	157 020	157 007
	<b>-341 512</b>	<b>131 732</b>
Erhållen ränta	5 841	1 532
Erlagd ränta	-156 953	-105 899
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-492 624</b>	<b>27 366</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 652	-13 645
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-160 396	-203 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-702 671</b>	<b>-189 672</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	664 884	0
Amortering av lån	-114 884	-75 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>550 000</b>	<b>-75 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-152 671</b>	<b>-264 672</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>688 831</b>	<b>953 503</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>536 159</b>	<b>688 831</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sparven 10 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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:

Fastighetsförbättringar	1 %
Byggnad	1 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 018 264	939 911
Hysesintäkter bostäder	48 768	48 767
Hysesintäkter lokaler	216 114	246 121
Hysesintäkter p-plats	15 600	15 600
Hysesintäkter förråd	0	1 200
Deb. fastighetsskatt	1 838	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-22 500
Dröjsmålsränta	287	0
Pantsättningsavgift	3 150	7 728
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	3 520	2 416
Öres- och kronutjämning	-3	-43
<b>Summa</b>	<b>1 312 790</b>	<b>1 239 199</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	6 305	0
Övriga intäkter	14 214	3 491
<b>Summa</b>	<b>20 519</b>	<b>3 491</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	59 938
Fastighetsskötsel utöver avtal	250	4 294
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 000	0
Städning enligt avtal	23 642	22 527
Brandskydd	5 856	4 188
Gårdkostnader	913	818
Gemensamma utrymmen	0	1 160
Fordon	0	89 112
Förbrukningsmaterial	2 129	59
<b>Summa</b>	<b>40 790</b>	<b>182 096</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	2 344	16 719
Trapphus/port/entr	0	50 848
Sophantering/återvinning	1 194	0
Dörrar och lås/porttele	2 768	0
VVS	640 933	71 268
Ventilation	194	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 756	0
<b>Summa</b>	<b>655 189</b>	<b>138 835</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	4 325	0
Tak	92 500	0
<b>Summa</b>	<b>96 825</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	35 137	47 189
Uppvärmning	279 998	260 902
Vatten	87 938	96 336
Sophämtning/renhållning	49 559	89 429
Grovsopor	9 482	6 058
<b>Summa</b>	<b>462 114</b>	<b>499 914</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 481	26 056
Självrisk	0	24 100
Kabel-TV	19 570	17 752
Fastighetsskatt	61 240	59 140
<b>Summa</b>	<b>108 291</b>	<b>127 048</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Inkassokostnader	513	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	18 750
Föreningskostnader	779	940
Förvaltningsarvode enl avtal	124 976	61 522
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Övriga förvaltningsarvoden	17 926	36 223
Korttidsinventarier	6 720	0
Administration	23 656	11 931
Konsultkostnader	93 644	20 484
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
<b>Summa</b>	<b>305 264</b>	<b>156 712</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Arbetsgivaravgifter	1 353	1 357
<b>Summa</b>	<b>6 348</b>	<b>6 352</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	145 444	101 072
Dröjsmålsränta	54	0
Övriga räntekostnader	4	92
<b>Summa</b>	<b>145 502</b>	<b>101 164</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 961 604	17 961 604
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 961 604</b>	<b>17 961 604</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 726 275	-3 569 268
Årets avskrivning	-157 020	-157 007
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 883 295</b>	<b>-3 726 275</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>14 078 309</b>	<b>14 235 329</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 260 900</i>	<i>2 260 900</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 187 000	16 187 000
Taxeringsvärde mark	14 170 000	14 170 000
<b>Summa</b>	<b>30 357 000</b>	<b>30 357 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	107 963	0
Inköp	0	107 963
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 963</b>	<b>107 963</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-107 963	0
Avskrivningar	0	-107 963
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-107 963</b>	<b>-107 963</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	6 200	65 001
Klientmedel	0	289 159
Övriga kortfristiga fordringar	-5 000	0
Transaktionskonto	140 470	0
Borgo räntekonto	283 846	289 458
<b>Summa</b>	<b>425 517</b>	<b>643 618</b>

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-12-20	1,14 %	3 090 000	3 190 000
Swedbank	2026-11-25	1,36 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank	2024-01-28	4,81 %	1 450 000	800 000
<b>Summa</b>			<b>8 440 000</b>	<b>7 890 000</b>
Varav kortfristig del			4 540 000	875 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 940 000 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	11 451
Uppl kostnad arvoden	3 996	3 996
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 256	1 256
Förutbet hyror/avgifter	162 553	146 628
<b>Summa</b>	<b>167 805</b>	<b>163 331</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 200 000	11 200 000

## Underskrifter

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

Sundbyberg

---

Gerd Görel Gustafsson  
Ordförande

---

Linnéa Larsson  
Styrelseledamot

---

Niklas Bergström  
Styrelseledamot

---

Sebastian Granlund  
Styrelseledamot

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

---

Camilla Edelbrink  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparven 10 för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sparven 10 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun som framgår av elektronisk signering

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor