



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparvhöken

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. 6
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 här till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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
Joakim Domegård	Styrelseledamot
Michael Alexander Peijen De Lange	Styrelseledamot
Roger Johansson	Styrelseledamot
Emma Rehnström	Suppleant
Oifa Jamai Erzurum	Suppleant
Narin Mirza	Suppleant

### Valberedning

Rikard Nilsson  
Daniel Rehnström

### Firmateckning

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

### Revisorer

Joakim Häll    Revisor    BoRevision i Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan under 2023. Under 2024 en underhållsplan upprättats, se Not 18.

### Avtal med leverantörer

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

### Övrig verksamhetsinformation

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 tillträdde 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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgifterna justerades upp med 23% från 2023-01-01.

### Förändringar i avtal

Två av föreningens lån omförhandlades under 2023. Det ena lånet flyttades från Nordea till ett bundet lån på SBAB i 3 år. Det andra lånet ligger kvar som ett rörligt lån hos SBAB.

### Övriga uppgifter

Under 2023 utökades antalet laddstolpar i garaget från 8 till 16. Det har inte inneburit några extra kostnader för föreningen, finansiering av laddstolparna täcks av hyran för respektive elbilsplats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 227 833	3 432 582	3 168 648	3 093 337
Resultat efter fin. poster	-890 545	-818 726	-844 104	-711 894
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	593 768	476 368	358 968	151 538
Taxeringsvärde	117 400 000	117 400 000	86 200 000	86 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	965	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 799	13 957	14 105	14 291
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 799	13 957	14 105	14 291
Sparande per kvm totalyta, kr	244	176	169	199
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	78	66	63
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	57	59	44
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	34	36	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	169	161	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	2,16	-	-
Räntekänslighet (%)	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 327 290 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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 890 545 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på nivån av avskrivningarna av de materiella anläggningstillgångarna. Som framgår av kassaflödesanalysen så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 589 084 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 244kr /Kvm

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	186 770 000	-	-	186 770 000
Fond, yttre underhåll	476 368	-	117 400	593 768
Balanserat resultat	-2 715 342	-818 726	-117 400	-3 651 468
Årets resultat	-818 726	818 726	-890 545	-890 545
<b>Eget kapital</b>	<b>183 712 300</b>	<b>0</b>	<b>-890 545</b>	<b>182 821 755</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 534 068
Årets resultat	-890 545
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 400
<b>Totalt</b>	<b>-4 542 013</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	102 851
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 439 162</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	4 227 833	3 432 582
Övriga rörelseintäkter	3	20 648	23 572
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 248 481</b>	<b>3 456 154</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 422 967	-1 176 962
Övriga externa kostnader	9	-218 272	-225 332
Personalkostnader	10	-122 219	-121 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 528 608	-1 528 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 292 066</b>	<b>-3 052 857</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>956 415</b>	<b>403 297</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 509	4 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 865 469	-1 226 436
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 846 960</b>	<b>-1 222 023</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-890 545</b>	<b>-818 726</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-890 545</b>	<b>-818 726</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	237 530 904	239 059 512
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>237 530 904</b>	<b>239 059 512</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>237 530 904</b>	<b>239 059 512</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 736	42 078
Övriga fordringar	13	1 852 546	2 191 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	346 490	26 768
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 217 772</b>	<b>2 260 072</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 217 772</b>	<b>2 260 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>239 748 676</b>	<b>241 319 584</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		186 770 000	186 770 000
Fond för yttre underhåll		593 768	476 368
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>187 363 768</b>	<b>187 246 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 651 468	-2 715 342
Årets resultat		-890 545	-818 726
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 542 013</b>	<b>-3 534 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>182 821 755</b>	<b>183 712 300</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	47 450 000	31 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 450 000</b>	<b>31 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 311 250	25 350 000
Leverantörsskulder		133 589	86 636
Övriga kortfristiga skulder		479 246	516 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	552 835	604 258
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 476 920</b>	<b>26 557 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>239 748 676</b>	<b>241 319 584</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>956 415</b>	<b>403 297</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 528 608	1 528 620
	<b>2 485 023</b>	<b>1 931 917</b>
Erhållen ränta	18 509	4 413
Erlagd ränta	-1 865 469	-1 226 436
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>638 063</b>	<b>709 894</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 366	28 914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 613	173 214
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>589 084</b>	<b>912 022</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-638 750	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-638 750</b>	<b>-600 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-49 666</b>	<b>312 022</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 580 629</b>	<b>1 268 607</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 530 963</b>	<b>1 580 629</b>

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.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 571 848	2 889 721
Hysesintäkter garage, moms	270 482	251 557
Varmvatten	0	106 219
Varmvatten, moms	130 840	7 495
El, moms	238 028	153 752
Dröjsmålsränta	138	0
Pantsättningsavgift	9 933	21 011
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	0	2 818
Öres- och kronutjämning	-1	9
<b>Summa</b>	<b>4 227 833</b>	<b>3 432 582</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	2 395	0
Övriga intäkter	18 253	23 572
<b>Summa</b>	<b>20 648</b>	<b>23 572</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	1 032	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 811	3 264
Fastighetsskötsel gård enl avtal	6 540	8 735
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	59 269	63 732
Städning enligt avtal	84 271	70 020
Städning utöver avtal	6 448	8 542
Hissbesiktning	5 619	4 723
Brandskydd	1 883	4 763
Gårdkostnader	275	0
Gemensamma utrymmen	19 726	21 640
Garage/parkering	16 019	0
Snöröjning/sandning	24 600	29 960
Serviceavtal	16 000	12 234
Mattvätt/Hyrmattor	2 559	4 064
Förbrukningsmaterial	6 251	5 253
<b>Summa</b>	<b>258 303</b>	<b>236 930</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	4 113	0
VVS	17 000	0
Ventilation	23 678	0
Elinstallationer	4 113	9 859
Tele/TV/bredband/porttelefon	497	0
Hissar	63 436	18 574
Garage/parkering	17 379	9 761
Vattenskada	0	29 538
<b>Summa</b>	<b>130 216</b>	<b>67 732</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	17 850	0
Hiss	413	0
Garage/parkering	84 588	0
<b>Summa</b>	<b>102 851</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	263 877	315 763
Uppvärmning	305 215	230 912
Vatten	147 008	136 431
Sophämtning/renhållning	141 293	120 260
Grovsopor	2 037	1 567
<b>Summa</b>	<b>859 430</b>	<b>804 932</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66 682	62 693
Bredband	5 485	4 675
<b>Summa</b>	<b>72 167</b>	<b>67 368</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 633	3 439
Tele- och datakommunikation	1 697	1 144
Juridiska åtgärder	13 267	0
Inkassokostnader	1 762	2 000
Revisionsarvoden extern revisor	10 687	28 550
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	1 673	2 470
Förvaltningsarvode enl avtal	156 232	151 855
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	17 597	0
Administration	4 574	32 880
Konsultkostnader	0	2 994
<b>Summa</b>	<b>218 272</b>	<b>225 332</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Arbetsgivaravgifter	29 219	28 943
<b>Summa</b>	<b>122 219</b>	<b>121 943</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 865 160	1 226 436
Dröjsmålsränta	309	0
<b>Summa</b>	<b>1 865 469</b>	<b>1 226 436</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	245 152 435	245 152 435
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>245 152 435</b>	<b>245 152 435</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 092 923	-4 564 302
Årets avskrivning	-1 528 608	-1 528 620
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 621 531</b>	<b>-6 092 923</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>237 530 904</b>	<b>239 059 512</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>89 261 902</i>	<i>89 261 902</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
<b>Summa</b>	<b>117 400 000</b>	<b>117 400 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	6 577	6 207
Klientmedel	0	692 294
Övriga kortfristiga fordringar	161 416	450 800
Avräkning övrigt	153 590	153 590
Transaktionskonto	463 489	0
Borgo räntekonto	1 067 473	888 334
<b>Summa</b>	<b>1 852 546</b>	<b>2 191 226</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	199 910	26 768
Förutbet försäkr premier	28 511	0
Upplupna intäkter	118 069	0
<b>Summa</b>	<b>346 490</b>	<b>26 768</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	-	-	Löst	17 000 000
SBAB	2026-09-15	4,51 %	17 000 000	0
Nordea	2025-10-01	2,68 %	18 425 000	18 725 000
SBAB	2024-10-03	4,90 %	7 711 250	7 750 000
SBAB	2027-09-10	3,90 %	12 625 000	12 925 000
<b>Summa</b>			<b>55 761 250</b>	<b>56 400 000</b>
Varav kortfristig del			8 311 250	25 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 761 250 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	9 170	62 614
Uppl kostn el	44 286	40 000
Uppl kostnad Värme	50 740	0
Uppl kostnad Extern revisor	0	19 000
Uppl kostn vatten	14 432	0
Uppl kostnad arvoden	93 000	93 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 668	28 668
Förutbet hyror/avgifter	312 539	360 976
<b>Summa</b>	<b>552 835</b>	<b>604 258</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	58 350 000	58 350 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Årsavgifterna justeras upp med 5% från 2024-01-01. Föreningen har upphandlat en underhållsplan via Fastighetsägarna som nu har upprättas under 2024.

## Underskrifter

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

Järfälla

---

Joakim Domegård  
Styrelseledamot

---

Michael Alexander Peijen De Lange  
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.

---

BoRevision i Sverige AB  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 08:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.05.2024 07:32

DOCUMENT ID:

BJXz9FHgEC

ENVELOPE ID:

BkxzckSg40-BJXz9FHgEC

DOCUMENT NAME:

Brf Sparvhöken, 769628-8963 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Anders Stefan Svensson anders@brfsparvhoken.se	Signed Authenticated	27.05.2024 08:36 27.05.2024 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/05) IP: 147.161.189.34
2. MICHAEL ALEXANDER PEIJEN DE LANGE michael@brfsparvhoken.se	Signed Authenticated	27.05.2024 08:41 27.05.2024 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/01) IP: 91.128.138.32
3. Roger Johansson roger@brfsparvhoken.se	Signed Authenticated	27.05.2024 08:41 27.05.2024 07:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/23) IP: 83.249.59.143
4. ULLA-PIA JOHANSSON NILSSON ulla-pia@brfsparvhoken.se	Signed Authenticated	27.05.2024 09:01 27.05.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/05) IP: 104.28.31.64
5. Joakim Domegård joakim@brfsparvhoken.se	Signed Authenticated	27.05.2024 14:40 27.05.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/07) IP: 176.10.144.45
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	30.05.2024 08:46 29.05.2024 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 4.245.118.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023.

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 revisionssed 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 BoRevision 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 revisionsmed 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. Risker 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 08:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.05.2024 07:32

DOCUMENT ID:

r1WGqKrl40

ENVELOPE ID:

B1M5YSxVC-r1WGqKrl40

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Sparvhöken.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	30.05.2024 08:46 29.05.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 4.245.118.122

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