Brf Sparven 9

Årsredovisning 2025

Delagott FÖRVALTNING

Brf Sparven 9

Org.nr: 714000-1426

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

H1nLvKuC-I-Bkn8DKdCZI

Styrelsen för Brf Sparven 9, organisationsnummer 714000-1426, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Föreningens säte är i Nacka.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960.
Ekonomisk plan registrerades år 1964.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023.
Föreningen förvärvade fastigheten år 1961.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Beskattning
Eftersom föreningens verksamhet i huvudsak består av att tillhandahålla bostäder för sina medlemmar i fastigheten som ägs av föreningen, beskattas den som ett privatbostadsföretag.

Försäkring
Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.
På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Annette Jäger
Ledamot	Rolf Thorsén
Ledamot	Siyana Petrova
Ledamot	Ana Ioannou
Suppleant	Viktoria Wolpher
Suppleant	Mathilda Lindblom

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Rösunda 26:9

Föreningens adresser:

Gamla Skolvägen 28

Nybyggnadsår: 1960
Värdeår: 1960

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 kokvrå	12	228.4
2 rok	3	162
3 rok	9	656.8
4 rok	1	129
Summa	**25**	**1 176.2**

Totalt antal bostadslägenheter: **25**

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen förvaltning
Fastighetsskötsel	Egen förvaltning
Administrativ förvaltning	Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2026-03-24
Underhållsplanens tidshorisont: 50

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av balkonger	1989-1990
Dränering	2002
Relining stammar	2007
Byte av bergvärmepump	2013
Byte av fönster	2014
Omläggning av tak	2016
Ombyggnad av tvättstuga	2018
OVK	2020
Byte av fönster, bullerskyddsåtgärd	2023
Uppgradering av värmepump och pannteknik	2023
Stambytesrenovering av lägenheter och allmänna utrymmen samt byte av VA ledningar i skyddsrum under	2024-2025
Installation av närvarodetektor, energieffektiv belysning, nya belysningsarmaturer	2025
Installation av ny vattenmätarkonsol i pannrum	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den planerade stambytesrenoveringen har genomförts enligt fastställd plan.

Under året har även mindre underhållsåtgärder utförts i föreningens fastighet i syfte att förbättra trivseln och öka säkerheten för de boende.

En brandsäkerhetskontroll av samtliga lägenheters brandvarnare har genomförts. I samband med detta har brandfiltar delats ut till föreningens medlemmar.

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025.

Medlemsinformation

28 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelser skett.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

25 bostadsrätter

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 305	1 172	827	630
Årsavgifter, tkr	1 212	1 076	737	550
Resultat efter finansiella poster, tkr	407	689	- 1 720	- 286
Soliditet[1], %	5	4	- 5	26
Räntekänslighet, %	11	6	10	7
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	50	75	87
Energikostnad/kvm totalyta	129	242	173	124
Skuld/kvm totalyta	12 041	5 803	6 160	3 201
Sparande/kvm totalyta	519	131	-189	29
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta[2]	1 104	914	627	468
Skuldsättning/kvm bostadsrättyta	12 041	5 803	6 160	3 201

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering
Föreningen har under året amorterat 162 500 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanseras i ny räkning	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 706 977	128 769	-3 217 254	689 479	**307 971**
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		238 186	-238 186		**0**
Balanseras i ny räkning			689 479	- 689 479	**0**
Årets resultat				406 908	**406 908**
Belopp vid årets utgång	**2 706 977**	**366 955**	**-2 765 961**	**406 908**	**714 879**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 2 765 961
Årets resultat	406 908
Totalt	**- 2 359 053**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	238 186
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 21 794
Balanseras i ny räkning	- 2 575 445
Totalt	**- 2 359 053**

H1nLvKuC-I-Bkn8DKdCZI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 304 525	1 172 122
Övriga rörelseintäkter		314 787	986 012
Summa rörelseintäkter		**1 619 312**	**2 158 134**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-394 930	-805 450
Administration och förvaltning	*4*	-144 808	-180 572
Personalkostnader	*5*	-46 277	0
Avskrivningar		-181 366	-128 053
Summa rörelsekostnader		**-767 381**	**-1 114 075**
RÖRELSERESULTAT		**851 931**	**1 044 059**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 059	-354 700
Summa finansiella poster		**-445 023**	**-354 580**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**406 908**	**689 479**
RESULTAT FÖRE SKATT		**406 908**	**689 479**
ÅRETS RESULTAT		**406 908**	**689 479**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	14 308 263	4 641 235
Inventarier, verktyg och installationer	*7*	0	2 000
Pågående arbeten	*8*	0	2 157 409
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 308 263**	**6 800 644**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**14 308 263**	**6 800 644**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	27
Övriga fordringar		56 723	64 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 414	51 170
Summa kortfristiga fordringar		**107 137**	**116 154**
Kassa och bank			
Kassa och bank		629 783	386 145
Summa kassa och bank		**629 783**	**386 145**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**736 920**	**502 299**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 045 183**	**7 302 943**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 706 977	2 706 977
Fond för yttre underhåll		366 955	128 769
Summa bundet eget kapital		**3 073 932**	**2 835 746**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 765 961	-3 217 254
Årets resultat		406 908	689 479
Summa ansamlad förlust		**-2 359 053**	**-2 527 775**
SUMMA EGET KAPITAL		**714 879**	**307 971**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	13 228 500	1 000 000
Summa långfristiga skulder		**13 228 500**	**1 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	934 500	5 825 500
Skatteskulder		0	14 213
Övriga skulder		600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166 704	155 259
Summa kortfristiga skulder		**1 101 804**	**5 994 972**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 045 183**	**7 302 943**

H1nLvKuC-I-Bkn8DKdCZI

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		851 931	1 044 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		181 366	128 053
Summa		**1 033 297**	**1 172 112**
Erhållen ränta		36	120
Erlagd ränta		-445 059	-354 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**588 274**	**817 532**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		9 017	-48 824
Förändring av rörelseskulder		-2 168	-1 245 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**595 123**	**-476 908**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Arets investering		-7 688 985	-433 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 688 985**	**-433 126**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Arets amortering		-162 500	-419 888
Nytt lån		7 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**7 337 500**	**-419 888**
Årets kassaflöde		**243 638**	**-1 329 922**
Likvida medel vid årets början		**386 146**	**1 716 067**
Likvida medel vid årets slut		**629 783**	**386 146**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.
Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Ventilation	30
Transport (hiss)	25
Låssystem	10
Tvättstuga	20
Balkonger	40
Förråd	10

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 298 025	1 151 275
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	6 500	20 849
Totalt nettoomsättning	**1 304 525**	**1 172 122**

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	139 821	124 184
Vatten och avlopp	12 089	160 278
Sophämtning	26 848	23 197
	178 757	**307 659**
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	0	26 935
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	1 428	1 428
TV	34 208	33 840
	35 636	**35 268**
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	31 232	42 256
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 100	40 750
Övriga driftkostnader	9 608	0
	83 940	**83 006**
Reparationer		
Reparationer	74 803	346 515
Underhåll		
Underhåll	21 794	6 067
Totalt operativ drift och underhåll	**394 930**	**805 450**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 130	4 580
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	41 640	44 609
Revision		
Revisionsarvode	20 000	20 500
Kommunikation		
Webbsida	5 516	2 662
Tele- och datakommunikation	434	485
	5 950	**3 147**
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	30 393	7 576
Konsultarvode	15 469	49 212
Bankkostnader	5 103	4 323
Övriga administrativa kostnader	1 845	0
Övriga kostnader	20 279	46 625
	73 088	**107 736**
Totalt administration och förvaltning	**144 808**	**180 572**

Not 5. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsen		
Sociala kostnader	8 077	0
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	38 200	0
Totalt personalkostnader	**46 277**	**0**

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	7 038 293	7 038 293
Inköp	7 688 985	0
Omklassificeringar	2 157 409	0
Utgående anskaffningsvärden	**16 884 687**	**7 038 293**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 397 058	- 2 271 005
Årets avskrivningar	- 179 366	- 126 053
Utgående avskrivningar	**-2 576 424**	**-2 397 058**
Utgående redovisat värde	**14 308 263**	**4 641 235**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 200 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	8 000 000
	22 600 000	**21 000 000**

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående anskaffningsvärden	**20 000**	**20 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 000	- 16 000
Årets avskrivningar	- 2 000	- 2 000
Utgående avskrivningar	**- 20 000**	**- 18 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**2 000**

Not 8. Pågående arbeten	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 157 409	1 724 283
Inköp	0	433 126
Omklassificeringar	-2 157 409	0
Utgående anskaffningsvärden	**0**	**2 157 409**
Utgående redovisat värde	**0**	**2 157 409**

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2029-01-28	3,22 %	763 500	765 500
SEB	2026-03-28	3,13 %	272 000	280 000
SEB	2029-03-28	3,59 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2026-06-28	2,45 %	500 000	500 000
SEB	2029-08-28	2,90 %	1 940 000	1 980 000
SEB	2028-11-28	3,02 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2030-02-28	3,57 %	2 167 000	0
SEB	2028-03-28	3,39 %	2 364 000	0
	2027-04-28	2,88 %	2 856 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			**14 163 000**	**6 825 500**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-934 500	-5 825 500
			13 228 500	**1 000 000**

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 325 500	7 249 000
Summa:	**14 325 500**	**7 249 000**

H1nLvKuC-I-Bkn8DKdCZI

Underskrifter

Nacka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06

Annette Jäger

Rolf Thorsén

Siyana Petrova

Ana Ioannou

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll

H1nLvKuC-I-Bkn8DKdCZI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 19:31

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 06.05.2026 11:18

DOCUMENT ID:
Bkn8DKdCZl

ENVELOPE ID:
H1nLvKuC-l-Bkn8DKdCZl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Sparven 9.pdf
16 pages

SHA-512:
07e189bbef11548ee759032760cdea623a9d982e26aa696accd07a60adb29cc14f6461e68cb7e317fba5b659b3d10e2013a67e83b5ef5610ed8f968c1edf2298

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
Ana Ioannou	**Signed**	**06.05.2026 11:19**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/07/25)**
anaunaperic@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 11:18	Low	IP: 172.253.15.232
Annette Elisabeth Jäger	**Signed**	**06.05.2026 14:15**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1966/09/17)**
alsagen@outlook.com	Authenticated	06.05.2026 13:55	Low	IP: 147.186.8.30
SIYANA PETROVA	**Signed**	**06.05.2026 14:28**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/03/12)**
petrova.siyana@hotmail.com	Authenticated	06.05.2026 13:56	Low	IP: 83.227.174.96
ROLF BERTIL THORSÉN	**Signed**	**06.05.2026 14:40**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1945/10/05)**
roffe.thorsen@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 14:37	Low	IP: 94.191.136.147
Joakim Rickard Häll	**Signed**	**06.05.2026 19:31**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)**
joakim.hall@kungsbronbore vision.se	Authenticated	06.05.2026 15:10	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

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 Sparven 9, org.nr. 714000-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparven 9 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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.

Penneo dokumentnyckel: 1ON2W-SI6E6-EUZU1-B5F0T-K2015-BBBNK

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 Sparven 9 för räkenskapsåret 2025 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 ersättningsskyldighet 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 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: 1ON2W-SI6E6-EUZU1-B5F0T-K2015-BBBNK

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll
Revisor
Serienummer: 8580df584a81b7[…]14a82803a9704
IP: 90.129.xxx.xxx
2026-05-06 17:31:18 UTC

Penneo dokumentnyckel: 1ON2W-SI6E6-EUZU1-B5F0T-K2015-BBBNK

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter
Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter
Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet
Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.

Utveckling av årsavgiften
Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken ”Upplysning om förlust”, tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN
– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN
– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER
– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar
Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar
I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel
I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.

Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1
Rapport om årsredovisningen:
Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:
Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.