

Årsredovisning 2025

Brf Gulsparven

769616-3513



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gulsparven

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GULSPARVEN 1	2010	Stockholm
TALGOXEN 2	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 2 432 kvm och 18 lokaler om 270 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 733 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Bredmar	Ordförande
Rita Claur	Styrelseledamot
Sofia Linnea Åkerblad	Styrelseledamot
Ulla Christine Feola	Styrelseledamot

Valberedning

Linnea Hikmet Sundberg
Noraddin Hikmet

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Underhållsarbeten och översyn av samtliga tak under första kvartalet 2026

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Entrémattor	Elis textilservice AB
Internet	Ownit AB
Kabel-TV	Comhem AB
Övervakning och service av bergvärmesystemet	Stockholm Pool & Värme AB
Snöskottning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Ekostäd i Sverige AB
Taskottning	Jonaeson & Wendel Plåtslageri AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Micke & Kent Trädgård AB

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är långsiktig och god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet:

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 - 2040
- Inga större underhåll kommer ske de närmaste åren
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se resultatdispositionen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se noten Skulder till kreditinstitut.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga händelser finns att rapportera 2025 gällande föreningens ekonomi.

Förändringar i avtal

Under 2025 har ny städfirma handlats upp.

Lokalen på Nicandervägen 7 som hyrs av Pintox måleri har sammanslagits med intilliggande lokal och utökat sin yta med 10kvm.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 556 580	2 511 284	2 307 513	2 114 186
Resultat efter fin. poster	36 635	96 501	-65 552	-1 128 681
Soliditet (%)	93	93	91	89
Yttre fond	1 788 337	1 544 184	1 341 375	1 497 971
Taxeringsvärde	132 749 000	123 682 000	123 682 000	123 682 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	732	649	597
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,7	67,5	61,1	64,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 583	1 593	2 219	2 928
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 330	1 341	1 866	2 464
Sparande / kvm totalyta, kr	163	183	136	-87
Elkostnad / kvm totalyta, kr	160	168	192	248
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	36	36	35	43
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	58	46	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	262	273	337
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	4,31	4,07	1,57
Räntekänslighet (%)	2,16	2,18	3,42	4,91

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 462 716	-	-	53 462 716
Upplåtelseavgifter	12 930 519	-	-	12 930 519
Fond, yttre underhåll	1 544 184	-	244 153	1 788 337
Balanserat resultat	-6 633 752	96 501	-244 153	-6 781 404
Årets resultat	96 501	-96 501	36 635	36 635
Eget kapital	61 400 168	0	36 635	61 436 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 781 404
Årets resultat	36 635
Totalt	-6 744 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	244 153
Balanseras i ny räkning	-6 988 922
	-6 744 769

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 556 580	2 511 284
Övriga rörelseintäkter	3	182	-22 122
Summa rörelseintäkter		2 556 762	2 489 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 663 209	-1 551 856
Övriga externa kostnader	8	-216 971	-160 753
Personalkostnader	9	-131 420	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-407 540	-402 986
Summa rörelsekostnader		-2 419 139	-2 247 015
RÖRELSERESULTAT		137 623	242 148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 997	47 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-122 985	-193 621
Summa finansiella poster		-100 988	-145 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		36 635	96 501
ÅRETS RESULTAT		36 635	96 501

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	63 332 113	63 726 541
Maskiner och inventarier	12	128 319	84 855
Summa materiella anläggningstillgångar		63 460 432	63 811 396
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 460 432	63 811 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 055	15 583
Övriga fordringar	14	6 630	164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	79 140	71 323
Summa kortfristiga fordringar		102 825	87 070
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 375 008	1 988 263
Summa kassa och bank		2 375 008	1 988 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 477 833	2 075 333
SUMMA TILLGÅNGAR		65 938 265	65 886 729

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 393 235	66 393 235
Fond för yttre underhåll		1 788 337	1 544 184
Summa bundet eget kapital		68 181 572	67 937 419
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 781 404	-6 633 752
Årets resultat		36 635	96 501
Summa ansamlad förlust		-6 744 769	-6 537 251
SUMMA EGET KAPITAL		61 436 803	61 400 168
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		59 835	59 835
Summa långfristiga skulder		59 835	59 835
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 633 956	3 656 968
Leverantörsskulder		91 977	74 631
Skatteskulder		259 302	256 152
Övriga kortfristiga skulder		65 016	75 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	391 376	363 489
Summa kortfristiga skulder		4 441 627	4 426 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 938 265	65 886 729

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	137 623	242 148
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	407 540	402 986
	545 163	645 134
Erhållen ränta	21 997	47 974
Erlagd ränta	-124 463	-193 217
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 697	499 891
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 755	35 344
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 391	-59 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	466 333	475 754
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56 576	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 576	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-23 012	-1 434 490
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-23 012	-1 434 490
ÅRETS KASSAFLÖDE	386 745	-958 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 988 263	2 946 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 375 008	1 988 263

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,50 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	3,33 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,00 %
Restpost	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 623 820	1 624 320
Hysesintäkter, bostäder	234 972	224 268
Hysesintäkter, lokaler	385 827	397 817
Hysesintäkter, p-platser	230 850	179 600
Kabel-TV/Bredband	54 912	54 912
Övriga intäkter	26 199	30 367
Summa	2 556 580	2 511 284

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-1
Övriga intäkter	180	-22 121
Summa	182	-22 122

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	74 940	74 936
Städning	85 500	97 440
Besiktning och service	31 161	46 976
Trädgårdsarbete	1 941	6 111
Snöskottning	151 835	205 080
Summa	345 377	430 543

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostäder	0	14 721
Tvättstuga	11 828	8 223
Trapphus/port/entr	4 925	2 375
Soprum/miljöanläggning	10 097	25 730
Dörrar och lås/porttele	116 042	0
VA	12 371	7 595
Värme	2 488	4 419
Ventilation	7 699	11 821
El	14 130	0
Tak	12 004	0
Fönster	3 910	0
Gård/markytor	46 250	0
Summa	241 744	74 884

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	438 608	457 311
Uppvärmning	99 401	99 240
Vatten	173 216	156 975
Sophämtning	80 625	53 807
Summa	791 850	767 333

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 752	60 004
Kabel-TV	16 308	16 096
Bredband	73 936	73 936
Fastighetsskatt	130 242	129 060
Summa	284 238	279 096

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 749	1 901
Övriga förvaltningskostnader	64 161	39 502
Revisionsarvoden	38 625	39 938
Ekonomisk förvaltning	83 248	79 412
Konsultkostnader	27 188	0
Summa	216 971	160 753

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Summa	131 420	131 420

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	117 890	188 516
Övriga räntekostnader	5 095	5 105
Summa	122 985	193 621

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 184 681	69 184 681
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 184 681	69 184 681
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 458 140	-5 063 712
Årets avskrivning	-394 428	-394 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 852 568	-5 458 140
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 332 113	63 726 541
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 874 360</i>	<i>29 874 360</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 015 000	49 846 000
Taxeringsvärde mark	66 734 000	73 836 000
Summa	132 749 000	123 682 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 413	0
Årets inköp	56 576	93 413
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	149 989	93 413
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 558	0
Årets avskrivning	-13 112	-8 558
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 670	-8 558
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 319	84 855

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	93 413
Årets investeringar	56 576	0
Omfört till Byggnad	-56 576	-93 413
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	555	164
Övriga fordringar	6 075	0
Summa	6 630	164

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 597	19 650
Försäkringspremier	23 539	15 272
Kabel-TV	4 088	4 086
Bredband	9 540	9 540
Förvaltning	22 376	22 775
Summa	79 140	71 323

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-06-16	3,24 %	3 633 956	3 656 968
Summa			3 633 956	3 656 968
Varav kortfristig del			3 633 956	3 656 968

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 517 776 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 878	0
Städning	8 175	8 175
El	46 362	58 555
Uppvärmning	8 999	8 050
Utgiftsräntor	-379	1 099
Vatten	43 529	39 388
Förutbetalda avgifter/hyror	223 812	221 222
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
Summa	391 376	363 489

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

27 000 000

2024-12-31

27 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Stockholm

Peter Bredmar
Ordförande

Rita Claur
Styrelseledamot

Sofia Linnea Åkerblad
Styrelseledamot

Ulla Christine Feola
Styrelseledamot

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

MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 10:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.03.2026 13:02

DOCUMENT ID:

rk-F_dYpF-g

ENVELOPE ID:

HkxOudKaK-l-rk-F_dYpF-g

DOCUMENT NAME:

Brf Gulsparven, 769616-3513 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

7c45155f1cfff015f8e283a7ea82dd040506e5bb44e5d44efc4fb1267cdfadd7ba27681afd240ba4eaf5762ac438d9cddc6cac97ff5467adabd7b94991bb8a97

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOFIA LINNEA ÅKERBLA D sofiakerblad@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:07 10.03.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.103.242
2. Ulla Christine Feola christine.feola@live.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:19 10.03.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.250.195
3. LARS PETER HENRIK MIK AEL BREDMAR Peterbredmar@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 13:42 10.03.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.136.30
4. RITA CLAUUR Ritaclaur@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 18:11 10.03.2026 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.250.206
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 10:44 11.03.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulspärven
Org.nr 769616-3513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulspärven för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gulspärvens 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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, förfälskning, 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

Ötöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulspårven för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gulspårven 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 10:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.03.2026 13:02

DOCUMENT ID:

ryK_dKaFbe

ENVELOPE ID:

ByudOYaKZI-ryK_dKaFbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Gulsparven
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

5f3b6bcbf51185e18f1d5d263d407a56989bfe83853792
0eaa0f36e98925ce4b716b59f8d728c76926938e209d44
e4b7d5ad689b040be5fb0efdbc0ca3e6aad3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	11.03.2026 10:45	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	11.03.2026 10:44	Low	IP: 31.208.99.66

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed