



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gulsparven i Stångby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-02 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grågåsen 1	2021	Lund
Gulsparven 1	2021	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2023 och består av 2 flerbostadshus och 8 småhus.

Värdeåret är 2022 för Gulsparven 1

Värdeåret är inte fastställt för Grågåsen 1

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 4 302 kvm. Byggnadernas totalyta är 4302 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Edgerton	Ordförande
Sofie Björketun	Vice ordförande
Sofia Linnéa Javanshiri	Sekreterare
Nils Andersson Carlén	Styrelseledamot
André Costa	Styrelseledamot
Karl Mikael Ekelund	Suppleant
Charlotte Nilsson	Suppleant

Valberedning

Øystein Kolserud
Marcus Palm
Sameh Seef

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Byråval: KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-29. Förslag till stadgeändring, fråga om tillägg till upplåtelseavtal och gemensam upphandling av internet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel	Axcell Fastighetspartner AB
Betallösning för laddboxar	Elaway AB
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Försäkringsförmedling	Löwenthal Birger försäkring AB
Ekonomisk förvaltning, Hemsida	SBC - Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Elhandelsavtal, Nätavtal för el	Skånska Energi AB
TV, Fiber och internet	Telia Sverige AB
Vatten och avlopp	VA Syd
Anläggning av laddboxar	Vålt AB

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför för styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet ska variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna Gulsparven 1 och Grågåsen 1 i Lunds kommun, vilket innehåller 39 bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen innehar marken med äganderätt.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2021–2023.

På fastigheterna finns två flerbostadshus med totalt 12 lägenheter samt 27 radhus med adresserna:

Botillelundsvägen 14–22;

Fågelsträcksvägen 12–14, 18–22;
Grågåsvägen 15–19, 21–25, 29–37;
Gulsparvsvägen 1–5, 6–10;
Näbben 2–4, 6–8, 10–14;
Vingvägen 4–8.

Nyttjande av en parkeringsplats ingår i varje bostadsrätt. Det finns även extra platser för uthyrning, inom föreningen, samt handikappanpassade parkeringsplatser och gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Föreningens 39 bostäder fördelar sig enligt följande:

27 st, 5 r o k (126 kvm);
6 st, 5 r o k (100 kvm);
6 st, 2 r o k (50 kvm).

Vid årsskiftet 2024/2025 hade föreningen 71 medlemmar. Medlemsantalet översteg antalet bostadsrätter i föreningen då det kan bo mer än en medlem i samma bostad. Dock skall noteras att vid stämma har endast en medlem per bostad rösträtt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och under kontroll trots de höga räntekostnaderna. Styrelsen väger alla investeringar så att detta sker på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt för föreningen och dess medlemmar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 2,4%.

Förändringar i avtal

Gemensamhetsavtal med TV och bredband slöts med Telia efter beslut under extra föreningsstämma.

Avtal stöts med Vålt AB för anläggning av laddboxar under 2024 efter beslut på ordinarie föreningsstämma. Där även ett driftavtal skrevs med Elaway gällande möjlighet till uppkoppling och betalning för bostadsrättshavare.

SBC valdes som leverantör för lösning av hemsida för föreningen.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över och uppdatera avtalen så att de passar föreningens behov på bästa möjliga sätt.

Övriga uppgifter

Sandra Önnheim avgick som styrelseledamot vid föreningsstämman och André Costa valdes in som ordinarie styrelseledamot. Stämman valde att gå från tre till två suppleanter då André bytte roll i samband med stämman.

Under året har medlemmar skrivit kontrakt om 12 överlåtelse. Fyra av dessa gällde dock endast överlåtelse mellan två av OBOS dotterbolag. Vid årets slut ägde OBOS inte längre några bostadsrätter.

En andrahandsuthyrning upphörde under 2024 medan en ny beviljades fr o m 2025-01-01.

Styrelsen har upprättat tilläggsavtal för de boende att själva ta hand om deras utemiljö som innefattas av nyttjanderätten. Detta för att hålla nere skötselkostnaderna och göra det möjligt för de boende att själva styra/sköta utemiljön.

Styrelsen momsregisterades från och med 2023-12-01, ett beslut som togs under 2024 med start en månad innan.

Avtal för gemensamt bredband och TV slöts med Telia med start 2024-08-15.

En uppdatering av föreningens stadgar beslutades att godkännas under föreningens extra och ordinarie stämmor.

Styrelsen genomförde den årliga stadgeenliga besiktningen av föreningens fastigheter 2024-10-20.

Genomgången av byggnadernas utsidor, utemiljön och gemensamma utrymmen, såsom miljö-/teknikrum, har lett till en lista med punkter som bör åtgärdas. En del av dessa punkter tas som garantiärenden mot OBOS.

Det utfördes även en lekplatsbesiktning 2024-09-09 av besiktningsman från Din Utemiljö.

P-platserna på båda etappernas centrala parkeringsområden har breddats genom att en handikappanpassad parkeringsplats tagits bort.

Efter beslut på extra föreningsstämma påbörjades arbetet med att installera laddpunkter på 40 av föreningens parkeringsplatser. Under december månad installerade Vålt dessa boxar. Dessa tas i drift 2025-01-15 med betalningslösning av Elaway.

Styrelsen upprättade en hemsida för att tillgängliggöra information till medlemmar, mäklare och andra intressenter, www.brfgulsparven.se.

Informationsbladet "Gulsparvsinfo" skickades ut till samtliga medlemmar 3 gånger under 2024.

Ordningsregler och säkerhetsrutiner upprättades.

Socialt arrangemang för föreningens samtliga medlemmar arrangerades, Gulsparvsgrill.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 161 461	1 305 136	-	-
Resultat efter fin. poster	-897 087	-322 744	-	-
Soliditet (%)	73	71	40	2
Yttre fond	246 815	121 815	-	-
Taxeringsvärde	76 400 000	76 400 000	29 200 000	29 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	856	837,4	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	82,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 148	12 062	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 148	12 062	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	110	79	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	7	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	8	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	52	15	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,73	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,26	14,4	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Brf Gulsparvens resultat för 2024 var -897 kr. Detta resultat är inte någon överraskning. I likhet med alla andra nya bostadsrättsföreningar förväntas Brf Gulsparven ha ett betydande negativt resultat de första åren. I föreningens ekonomiska plan prognostiseras en förväntad förlust på 840 tkr under föreningens andra år, och förlusten förväntas vara i snitt 768 tkr per år under de första elva åren. Under samma period förväntas kassabehållningen ändå öka till 1,7 miljoner kronor.

Anledning till de negativa bokföringsmässiga resultaten är främst de stora avskrivningarna på 1,3 miljoner kronor som ska göras varje år. Avskrivningar görs på hela anskaffningsvärdet av byggnaderna (159,2 miljoner kronor), men eftersom tillgångarna (byggnader och mark) har finansierats till 75% av medlemmarnas insatser är lånen (52 miljoner kronor) och amorteringar (433 tkr/år) betydligt lägre.

En viktig sak i detta sammanhang är att avskrivningar och amorteringar är nominala belopp som inte ökar med inflation medan årsavgifterna förväntas följa inflationen. Med en inflation på 2% per år minskar det reala värdet av avskrivningar med 40% över en 25-års period som ger ett utrymme för minskade bokföringsmässiga förluster.

Enligt underhållsplanen kommer den första stora posten (putsning) på 1,4 miljoner kronor år 11 och kommer att täckas resultatmässigt av underhållsfonden och kunna finansieras genom likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	146 180 000	-	4 695 000	150 875 000
Fond, yttre underhåll	121 815	-	125 000	246 815
Balanserat resultat	-62 500	-322 744	-125 000	-510 244
Årets resultat	-322 744	322 744	-897 087	-897 087
Eget kapital	145 916 571	0	3 797 913	149 714 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 385 244
Årets resultat	- 897 087
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 125 000
Totalt	-1 407 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	44 146
Balanseras i ny räkning	-1 363 185

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 161 461	1 305 136
Övriga rörelseintäkter	3	621 763	627 137
Summa rörelseintäkter		3 783 224	1 932 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-633 753	-260 061
Övriga externa kostnader	9	-186 245	-61 728
Personalkostnader	10	-76 966	-10 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 326 456	-663 228
Summa rörelsekostnader		-2 223 420	-995 017
RÖRELSERESULTAT		1 559 805	937 256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 473	285
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 464 365	-1 260 285
Summa finansiella poster		-2 456 892	-1 260 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-897 087	-322 744
ÅRETS RESULTAT		-897 087	-322 744

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	200 885 316	202 211 772
Pågående projekt		842 157	0
Summa materiella anläggningstillgångar		201 727 473	202 211 772
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		201 727 473	202 211 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 474	7 502
Övriga fordringar	13	318 325	33 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 957	75 116
Summa kortfristiga fordringar		410 756	115 908
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 010 482	1 897 477
Summa kassa och bank		2 010 482	1 897 477
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 421 238	2 013 385
SUMMA TILLGÅNGAR		204 148 711	204 225 157

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 875 000	146 180 000
Fond för yttre underhåll		246 815	121 815
Summa bundet eget kapital		151 121 815	146 301 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-510 244	-62 500
Årets resultat		-897 087	-322 744
Summa fritt eget kapital		-1 407 331	-385 244
SUMMA EGET KAPITAL		149 714 484	145 916 571
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	25 298 000	34 307 000
Summa långfristiga skulder		25 298 000	34 307 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 962 000	17 585 000
Leverantörsskulder		1 096 647	26 403
Skatteskulder		108 800	54 400
Övriga kortfristiga skulder		0	5 332 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	968 780	1 002 902
Summa kortfristiga skulder		29 136 227	24 001 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 148 711	204 225 157

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 559 805	937 256
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 326 456	663 228
	2 886 261	1 600 484
Erhållen ränta	7 473	285
Erlagd ränta	-2 524 112	-635 902
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	369 622	964 867
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-294 848	6 290 521
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 182 612	5 411 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 107 838	12 667 082
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-842 157	-11 142 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-842 157	-11 142 250
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 695 000	66 264 315
Upptagna lån	800 000	52 000 000
Amortering av lån	-432 000	-108 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-117 783 670
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 063 000	372 645
ÅRETS KASSAFLÖDE	113 005	1 897 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 897 477	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 010 482	1 897 477

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gulsparven i Stångby 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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. Eventuell fastighetsskatt fram till att föreningen fått ett värdeår ersätts av OBOS Bostadsutveckling AB.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 545 121	1 611 351
Årsavgifter - avsägelser	-609 338	-297 410
Hysesintäkter p-plats	12 075	1 050
Bredband	25 623	0
Vatten, moms	109 774	-14 440
Kallvatten, moms	43 578	0
Dröjsmålsränta	0	164
Pantsättningsavgift	10 603	1 575
Överlåtelseavgift	18 222	2 626
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	5 497	219
Öres- och kronutjämning	12	0
Summa	3 161 461	1 305 136

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	27 500
Övriga erhållna bidrag	612 388	0
Övriga intäkter	0	599 637
Försäkringsersättning	9 375	0
Summa	621 763	627 137

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	49 255
Fastighetsskötsel gård enl avtal	102 500	5 265
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	46 789	1 755
Besiktningar	3 263	0
Gemensamma utrymmen	11 051	0
Sophantering	614	0
Snöröjning/sandning	46 919	5 675
Förbrukningsmaterial	32	3 473
Summa	211 168	65 423

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	1 977	0
VVS	10 725	0
Summa	12 702	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lekutrustning	3 521	0
Garage/parkering	40 625	0
Summa	44 146	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	106 519	29 332
Vatten	115 920	33 208
Sophämtning/renhållning	87 209	51 392
Summa	309 648	113 932

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	17 193	80 705
Kabel-TV	5 636	0
Bredband	33 260	0
Summa	56 089	80 705

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 902	988
Tele- och datakommunikation	2 059	696
Inkassokostnader	1 552	1 049
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	15 000
Styrelseomkostnader	1 307	1 194
Fritids och trivselkostnader	2 190	0
Föreningskostnader	3 631	366
Förvaltningsarvode enl avtal	74 843	33 994
Överlåtelsekostnad	24 072	3 676
Pantsättningskostnad	17 200	2 364
Administration	10 406	651
Konsultkostnader	0	1 750
Avräkning entreprenad	13 083	0
Summa	186 245	61 728

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	7 609
Övriga arvoden	1 500	0
Arbetsgivaravgifter	18 166	2 391
Summa	76 966	10 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 464 273	1 259 964
Dröjsmålsränta	0	8
Kostnadsränta skatter och avgifter	92	313
Summa	2 464 365	1 260 285

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 875 000	43 700 000
Årets inköp	0	159 175 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 875 000	202 875 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-663 228	0
Årets avskrivning	-1 326 456	-663 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 989 684	-663 228
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	200 885 316	202 211 772
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 700 000</i>	<i>43 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	31 400 000	31 400 000
Summa	76 400 000	76 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	55 302	90
Momsavräkning	208 623	0
Avräkning byggare	54 400	33 200
Summa	318 325	33 290

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	23 249
Förutbet försäkr premier	51 584	0
Förutbet kabel-TV	3 686	0
Förutbet bredband	15 687	0
Upplupna intäkter	0	51 867
Summa	70 957	75 116

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-07-04	4,56 %		17 297 000
Nordea	2025-06-18	5,08 %	17 153 000	17 297 000
Nordea	2027-06-16	4,93 %	17 154 000	17 298 000
Nordea Hypotek AB	2025-07-04	4,12 %	8 577 000	
Nordea Hypotek AB	2026-06-17	3,57 %	8 576 000	
Nordea	2025-12-15	2,99 %	800 000	
Summa			52 260 000	51 892 000
Varav kortfristig del			26 962 000	17 585 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 100 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	306	0
Uppl kostn el	10 288	0
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	564 636	624 383
Uppl kostn vatten	9 935	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 954	0
Uppl kostnad arvoden	58 800	7 609
Uppl lagstadgade soc avg	0	2 391
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 474	0
Förutbet hyror/avgifter	269 387	255 876
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	82 643
Summa	968 780	1 002 902

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

52 260 000

2023-12-31

52 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2025 har ett nytt avtal för teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel slutits med Sydsverige Entreprenad AB. Under 2025 planeras tvåårsbesiktning av föreningens byggnader samt mark och utemiljö. Radonmätning kommer att utföras under februari 2025.

Underskrifter

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

Lund

André Costa
Styrelseledamot

David Edgerton
Ordförande

Nils Andersson Carlén
Styrelseledamot

Sofia Linnéa Javanshiri
Sekreterare

Sofie Björketun
Vice ordförande

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

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 10:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2025 17:36

DOCUMENT ID:

H115EanZel

ENVELOPE ID:

SyxRFV6n-ee-H115EanZel

DOCUMENT NAME:

Brf Gulsparven i Stångby, 769638-5660 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

4eca6815bfd9a22d2876cf395cbb5aae68e141f909880d
93c0c89f7148c2c1bf9e8408c9d05583dca15efa63f7860
06fc207de2b31e9848be4fb7b967898fa6

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. David Edgerton davidledgerton@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 18:13 22.05.2025 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.83.34
2. Sofie Elisabet Björketun sofie.bjorketun@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 19:09 22.05.2025 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.249.9
3. André Costa lokal.profil@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 19:23 22.05.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.35.197
4. Sofia Linnéa Javanshiri sofia.javanshiri@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 19:48 22.05.2025 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.109.251
5. NILS GUSTAV S ANDERSSON CARLÉN nissecarlen@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2025 09:00 24.05.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.32.8
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:39 27.05.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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 Gulsparven i Stångby, org. nr 769638-5660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulsparven i Stångby för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 10:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2025 17:36

DOCUMENT ID:

BkZyqEanWxe

ENVELOPE ID:

SyAtNTh-lx-BkZyqEanWxe

DOCUMENT NAME:

Gulspårven Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

ecaef5299e93a04d347e6534edd175343ac89012b92a4f5841252c51de41b207202ba2b3958f4336d53eefb41e0b3472359931e602ac17698944ce5148257336

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	27.05.2025 10:38	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	27.05.2025 10:37	Low	IP: 195.84.56.2

* 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