

# Årsredovisning 2025

Brf Spararen

717600-2157



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Spararen

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-27 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
Luthagen 47:5	1947	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 892 kvm, varav 29 bostäder, 5 lokaler och 6 garage.

### Styrelsens sammansättning

Jonas Medbo	Ordförande
Robin Alf Löfgren	Styrelseledamot
Ara Shant Migoyan	Styrelseledamot
Gunbritt Maria Melin Törnros	Styrelseledamot
Urban Gidlund	Styrelseledamot
Arvid Wenestam	Suppleant

### Valberedning

Viktor Arfwedson

Peter Lundqvist

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller i förening av Medbo, Olof Jonas och Migoyan, Ara Shant

## Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor BoRev Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 1984-1985** ● Tak omlagt
- 1987** ● Vindgolven isolerades
- 1990** ● Fasad omputsad
- 1996-2007** ● Balkonger renoverade
- 2001** ● Stambyte
- 2003** ● Renovering av rökkanaler samt imkanaler
- 2006** ● Byte av balkongräcken
- 2007** ● Målning av takfoten & reparation av plåt över takfot ovanför "valvet"
- 2009** ● Fönster utbyta
- 2015** ● Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna
- 2016** ● Renovering av trapphus
- 2017** ● Asfaltering innergård, kodlås installerade  
Nya tvättmaskiner
- 2018** ● Borttagning av cypresser  
Takfotsmålning
- 2019** ● Stamspolning  
Taksäkerhet
- 2019-2020** ● Upprustning av innergård
- 2021** ● Israsskydd och ventilationsrörförlängning (åtgärd mot vattenläckage) på tak  
Energieffektivisering (installation av radiatortermostater)

- 2022** ● Balkonger ommålade  
Belysning i källare och innergård upprustad
- 2023** ● Byte av låssystem  
Skada fasad reparerad  
Utbytt cirkulationspump värmesystem
- 2024-2025** ● Radonåtgärder
- 2025** ● Ny torktumlare  
Byte av elektroventil till värmesystemets primärkrets  
Cykelrensning  
Byte av magnetventil för tryckreglering till värmesystemets sekundärkrets

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Gemensamt elabonnemang  
Byte av garagetrösklar  
Radonåtgärder  
Nytt kodlås soprum  
Reparation av balkonger ovanpå garage
- 2027-2031** ● Byte/upprustning av tak inklusive solceller

#### Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
EI	E ON
Elnät	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsservice	HSB Boservice
Fjärrvärme	Vattenfall
Nyckelhantering	Trygghetsprodukter
OVK, brandsäkerhet	Upphandling pågår
Sopåtervinning	Uppsala Vatten
Städning	Ren Jämt
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Underhåll undercentral	Siemens
Vatten o Avfall	Uppsala Vatten

#### Övrig verksamhetsinformation

Orsaken till förhöjda radonhalter i vissa bostadsrätter på Syslomansgatan har varit svår att fastställa trots att teknisk expertis har anlåtats. Det verkar dock som att orsaken, dvs radonhaltigt fyllnadsmaterial i bjälklag, nu kan fastställas. Motsvarande lämpliga åtgärder är under utprovning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften kommer att höjas med 5-7% p.g.a. ökade löpande utgifter samt uppdatering av underhållsplanen.

### Förändringar i avtal

Uppsala Vatten och Ren Jämt är nya leverantörer för återvinning respektive städning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 810 872	1 729 091	1 615 064	1 577 708
Resultat efter fin. poster	97 408	193 170	-50 642	-71 624
Soliditet (%)	66	61	51	49
Yttre fond	2 083 520	1 599 087	1 365 463	1 207 691
Taxeringsvärde	53 777 000	56 574 000	56 574 000	56 574 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	626	598	558	546
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	100,0	99,1	97,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	204	259	342	425
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	204	259	342	425
Sparande / kvm totalyta, kr	156	163	124	62
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	14	12	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	127	121	107	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	45	42	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	179	160	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	4,95	4,62	1,62
Räntekänslighet (%)	0,33	0,43	0,61	0,78

**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	152 700	-	-	152 700
Fond, yttre underhåll	1 599 087	-	484 433	2 083 520
Balanserat resultat	-112 219	193 170	-484 433	-403 483
Årets resultat	193 170	-193 170	97 408	97 408
<b>Eget kapital</b>	<b>1 832 738</b>	<b>0</b>	<b>97 408</b>	<b>1 930 146</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-403 483
Årets resultat	97 408
<b>Totalt</b>	<b>-306 075</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	582 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-103 235
Balanseras i ny räkning	-784 840
	<b>-306 075</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 810 872	1 729 091
Övriga rörelseintäkter	3	-1	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 810 871</b>	<b>1 729 092</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 224 268	-1 059 653
Övriga externa kostnader	9	-124 312	-115 411
Personalkostnader	10	-92 671	-68 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 460	-251 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 692 710</b>	<b>-1 495 070</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>118 161</b>	<b>234 021</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 646	2 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-23 399	-43 427
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-20 753</b>	<b>-40 852</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>97 408</b>	<b>193 170</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>97 408</b>	<b>193 170</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	1 885 134	2 124 798
Maskiner och inventarier	13	13 790	25 586
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 898 924</b>	<b>2 150 384</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 898 924</b>	<b>2 150 384</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 349	24 300
Övriga fordringar	14	409	23 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	101 749	101 113
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 507</b>	<b>148 868</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		927 209	683 718
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>927 209</b>	<b>683 718</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 037 716</b>	<b>832 586</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 936 640</b>	<b>2 982 970</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		152 700	152 700
Fond för yttre underhåll		2 083 520	1 599 087
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 236 220</b>	<b>1 751 787</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-403 483	-112 219
Årets resultat		97 408	193 170
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-306 075</b>	<b>80 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 930 146</b>	<b>1 832 738</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		16 232	16 232
<b>Summa avsättningar</b>		<b>16 232</b>	<b>16 232</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	590 000	750 000
Leverantörsskulder		55 093	41 909
Skatteskulder		11 110	24 909
Övriga kortfristiga skulder		-2 033	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	336 092	317 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>990 262</b>	<b>1 134 001</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 936 640</b>	<b>2 982 970</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>118 161</b>	<b>234 021</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	251 460	251 460
	<b>369 621</b>	<b>485 481</b>
Erhållen ränta	2 646	2 575
Erlagd ränta	-25 487	-47 392
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>346 780</b>	<b>440 665</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 361	227
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 350	-200 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>403 491</b>	<b>240 835</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-160 000	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-160 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>243 491</b>	<b>835</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>683 718</b>	<b>682 883</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>927 209</b>	<b>683 718</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Spararen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 avfallshantering, bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	30 år
Maskiner och inventarier	10 år

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	1 147 408	1 095 268
Årsavgifter, lokaler	545 204	520 422
Övriga årsavgifter	33 624	30 104
Kabel-TV/Bredband	57 420	57 420
Avfallshantering	25 632	25 632
Övriga intäkter	1 584	245
<b>Summa</b>	<b>1 810 872</b>	<b>1 729 091</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	78 376	75 132
Städning	59 790	38 688
Besiktning och service	10 253	12 190
Trädgårdsarbete	2 671	0
Snöskottning	9 312	15 285
Övrigt	8 240	0
<b>Summa</b>	<b>168 642</b>	<b>141 295</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 937	8 223
Tvättstuga	11 391	0
Dörrar och lås/porttele	1 681	0
VA	16 816	9 098
El	2 655	0
<b>Summa</b>	<b>39 480</b>	<b>17 321</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	42 149	39 258
Uppvärmning	365 934	348 573
Vatten	149 707	128 924
Sophämtning	82 613	97 474
<b>Summa</b>	<b>640 403</b>	<b>614 229</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 534	48 431
Bredband	68 864	67 800
Fastighetsskatt	154 110	143 010
<b>Summa</b>	<b>272 508</b>	<b>259 241</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	22 192	15 585
Förbrukningsmaterial	4 802	1 400
Revisionsarvoden	16 238	19 825
Ekonomisk förvaltning	72 112	69 520
Serv.avg branschorg.	5 220	5 220
Bankkostnader	3 748	3 862
<b>Summa</b>	<b>124 312</b>	<b>115 411</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	71 670	53 880
Sociala avgifter	21 001	14 666
<b>Summa</b>	<b>92 671</b>	<b>68 546</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	23 034	43 028
Övriga räntekostnader	365	399
<b>Summa</b>	<b>23 399</b>	<b>43 427</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 189 688	9 189 688
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 189 688</b>	<b>9 189 688</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 064 890	-6 825 226
Årets avskrivning	-239 664	-239 664
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 304 554</b>	<b>-7 064 890</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 885 134</b>	<b>2 124 798</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>421 900</i>	<i>421 900</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	28 800 000
Taxeringsvärde mark	23 777 000	27 774 000
<b>Summa</b>	<b>53 777 000</b>	<b>56 574 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	271 060	271 060
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>271 060</b>	<b>271 060</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-245 474	-233 678
Årets avskrivning	-11 796	-11 796
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-257 270</b>	<b>-245 474</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 790</b>	<b>25 586</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	409	23 455
<b>Summa</b>	<b>409</b>	<b>23 455</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 459	16 335
Försäkringspremier	50 620	49 534
Bredband	17 374	17 216
Förvaltning	20 296	18 028
<b>Summa</b>	<b>101 749</b>	<b>101 113</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	3,15 %	590 000	710 000
Swedbank	2025-01-28	4,10 %		40 000
<b>Summa</b>			<b>590 000</b>	<b>750 000</b>
Varav kortfristig del			590 000	750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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
El	3 900	3 880
Uppvärmning	50 956	47 502
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 035	61 900
Utgiftsräntor	3 250	5 338
Sociala avgifter	18 235	13 825
Förutbetalda avgifter/hyror	184 716	184 716
Beräknat revisionsarvode	17 000	0
<b>Summa</b>	<b>336 092</b>	<b>317 161</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 589 000	6 589 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Uppsala

---

Ara Shant Migoyan  
Styrelseledamot

---

Gunbritt Maria Melin Törnros  
Styrelseledamot

---

Jonas Medbo  
Ordförande

---

Robin Alf Löfgren  
Styrelseledamot

---

Urban Gidlund  
Styrelseledamot

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

---

Borev Revision AB  
Rabia Koyuncu  
Av Borev utsedd revisorssuppleant



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.04.2026 10:51

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 02.04.2026 11:23

**DOCUMENT ID:**

BybsHhsj-e

**ENVELOPE ID:**

rygoBnjoWe-BybsHhsj-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spararen, 717600-2157 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

18 pages

**SHA-512:**

69a779c90162bd499871c428cd96a8ba7b0d9a3ad4697  
bc80fe2242e927ab10410c227f9f52da00b4b9060f5a446  
68e56029ab6f0d54593a9e5245926b04a998

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. Ara Shant Migoyan ara.migoyan@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 12:01 02.04.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.139.166
2. Olof Jonas Medbo jmedbo@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 12:50 02.04.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.142.171
3. ALF ROBIN LÖFGREN robin.lofgren@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:01 02.04.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.91.179
4. GUNBRITT MARIA MELIN TÖRNROS gun-britt.melin.tornros@live.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:21 02.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.45.160
5. URBAN KRISTOFFER GIDLUND urban@galejan.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 06:46 03.04.2026 06:45	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.59.156
6. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	 Signed Authenticated	03.04.2026 10:51 03.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.149.133

\* 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 Spararen, org.nr 717600-2157

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spararen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 (ISA) 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spararen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Rabia Koyuncu  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.04.2026 10:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 02.04.2026 11:23

**DOCUMENT ID:**

r1bsSniibe

**ENVELOPE ID:**

H1giH2iiWx-r1bsSniibe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Spararen revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

fc5c82d04208d45d98f3cdb3b7c97542dc339281321601  
d826a75240d81ec8d3bc16d1e04941ca33784ff9f388fa8  
35da1244ec913422b8813da454f82202035

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RABIA KOYUNCU	Signed	03.04.2026 10:53	eID	Swedish BankID
rabia.koyuncu@borev.se	Authenticated	03.04.2026 10:52	Low	IP: 83.249.149.133

\* 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