

Brf Sparven 9

Org.nr: 714000-1426

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sparven 9, organisationsnummer 714000-1426, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Saltsjöbaden

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1960
Ekonomisk plan registrerades år 1964
Föreningens stadgar registrerades år 2018
Föreningen förvärvade fastigheten år 1961

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkring (tidigare namn Vardia Försäkring)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20200625
På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Sabine Reichel Hansen
Ledamot	Sandro Runström
Ledamot	Anita Eld
Ledamot	Louise Tham
Ledamot	John Bjurholm
Suppleant	Magnus Westerblom

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Revisor

Extern Gunvor Fagerholm-Jukkola

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Rösunda 26:9

Föreningens adresser:

adress Gamla Skolvägen 28

Nybyggnadsår: 1960

Värdeår: 1960

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	12	228.4
2 rok	3	162
3 rok	9	656.8
4 rok	1	129
Summa	25	1 176.2
Totalt antal bostadslägenheter:		25

Förvaltning

Avtal

Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Administrativ förvaltning
Trappstädning

Leverantör

Delagott
Delagott
Delagott
Clean Quality

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 20210216

Underhållsplanens tidshorisont: 30

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Atgärd	År	Kommentar
Reliening stammar	1989	
Installation av balkonger	2000	
Dränering	2002	
Byte av bergvärmepump	2013	
Byte av fönster	2014	
Omläggning av tak	2016	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvättstugerenovering

Nytt inpasseringssystem

Medlemsinformation

26 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätt har överlåtit.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

25 bostadsrätter

26 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	626	628	488
Årsavgifter, tkr	626	628	488
Resultat efter finansiella poster, tkr	-171	-88	-118
Soliditet ¹ , %	31	33	34
Föreningen, kr			
Skuld/kvm totalyta	3 235	3 252	3 268
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	532	534	415
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	61	56	72

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 20 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 706 977	128 769	-786 391	-87 907	1 961 448
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-87 907	87 907	0
Årets resultat				-164 705	-164 705
Belopp vid årets utgång	2 706 977	128 769	-874 298	-164 705	1 796 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-874 299
Årets resultat	-164 705
Totalt	-1 039 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 039 004
Totalt	-1 039 004

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	625 921	627 770
Övriga rörelseintäkter		-9 410	9 410
Summa Rörelseintäkter		616 511	637 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-448 737	-328 919
Administration och förvaltning	4	-136 495	-179 923
Avskrivningar		-130 258	-150 596
Summa Rörelsekostnader		-715 490	-659 438
RÖRELSERESULTAT		-98 979	-22 258
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 898	-65 649
Summa Finansiella poster		-71 861	-65 649
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-170 840	-87 907
RESULTAT FÖRE SKATT		-170 840	-87 907
SKATTER			
Skatt på grund av ändrad beskattning		6 135	0
Summa Skatter		6 135	0
ÅRETS RESULTAT		-164 705	-87 907

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 063 937	4 847 385
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 000	12 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 073 937	4 859 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 073 937	4 859 385
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		0	10 229
Summa varulager m.m.		0	10 229
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Skattefordringar		0	25 857
Övriga fordringar		0	2 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 884	16 141
Summa kortfristiga fordringar		22 884	44 791
Kassa och bank			
Kassa och bank		608 962	1 000 135
Summa kassa och bank		608 962	1 000 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		631 846	1 055 155
SUMMA TILLGÅNGAR		5 705 783	5 914 540

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 706 977	2 706 977
Fond för yttre underhåll		128 769	128 769
Summa bundet eget kapital		2 835 746	2 835 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-874 299	-786 391
Årets resultat		-164 705	-87 907
Summa fritt eget kapital		-1 039 004	-874 298
SUMMA EGET KAPITAL		1 796 742	1 961 448
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 805 388	3 825 388
Summa långfristiga skulder		3 805 388	3 825 388
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 696	49 048
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 957	78 656
Summa kortfristiga skulder		103 653	127 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 705 783	5 914 540

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1. Vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen. Bristande jämförbarhet kan därför föreligga.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	625 921	627 770
Totalt nettoomsättning	625 921	627 770

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2020	2019
Fastighetsel	80 355	98 326
Vatten	59 879	36 658
Sophämtning	26 911	14 344
Obligatoriska service och besiktningkostnader	20 000	0
Fastighetsskötsel	32 664	45 124
Fastighetsstäd	15 488	24 007
Trädgårdsskötsel	8 750	0
TV	21 865	35 878
Fastighetsförsäkring	19 413	8 124
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 580	27 540
Reparationer	134 832	36 433
Underhåll	0	2 486
Totalt operativ drift och underhåll	448 737	328 919

Not 4. Administration och förvaltning

	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter	4 470	0
Arvode ekonomisk förvaltning	38 782	24 846
Arvode teknisk förvaltning	28 158	11 718
Revisionsarvode	5 000	6 000
Webbsida	0	5 039
Tele- och datakommunikation	7 629	0
Övrig kommunikation	352	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 181	61 333
Konsultarvode	3 328	47 600
Bankkostnader	3 154	2 719
Övriga externa kostnader	41 441	20 669
Totalt administration och förvaltning	136 495	179 923

Not 5. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 599 733	6 599 733
Inköp	344 810	0
Utgående anskaffningsvärden	6 944 543	6 599 733
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 752 348	- 1 605 752
Årets avskrivningar	- 128 258	- 146 596
Utgående avskrivningar	-1 880 606	-1 752 348
Utgående redovisat värde	5 063 937	4 847 385
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
	16 000 000	16 000 000

Inköpen består av OVK fönster, tvättstuga och låssystem

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 000	- 0
Årets avskrivningar	- 2 000	- 8 000
Utgående avskrivningar	-10 000	-8 000
Utgående redovisat värde	10 000	12 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SEB 31211174	2022-03-28	1,81 %	312 000	320 000
SEB 22374133	2022-01-28	1,57 %	419 888	429 888
SEB 40149066	2022-03-28	1,81 %	2 300 000	2 300 000
SEB 29053987	2022-01-28	1,57 %	773 500	775 500
Summa skulder till kreditinstitut			3 805 388	3 825 388

Not 8. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 900 000	3 900 000
Summa:	3 900 000	3 900 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sparven 9

Org.nr 714000-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparven 9 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 Brf Sparven 9 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. De 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 och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sparven 9 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Sparven 9 enligt god revisorsred 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.

Saltsjöbaden 2021-04-30


Gunvor Fagerholm Jukkola
Revisor