

# Brf Sparven 9

Org.nr: 714000-1426

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sparven 9, organisationsnummer 714000-1426, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 20210518

### Styrelse

Ordförande	Louise Tham
Ledamot	Lena Nilsson
Ledamot	Sabine Reichel Hansen
Ledamot	Manus 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 <sup>2</sup>
1 kokvrå	12	228.4
1,5 rok	1	29.4
2 rok	5	261.6
3 rok	9	656.8
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>1 176.2</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>27</b>

### 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:

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

## Medlemsinformation

20 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 10 bostadsrätter har överlåtits.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

**27** bostadsrätter

**19** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	628	626	628	488
Årsavgifter, tkr	628	626	628	488
Resultat efter finansiella poster, tkr	-172	-171	-88	-118
Soliditet <sup>1</sup> , %	29	31	33	34

### Föreningen, kr

Skuld/kvm totalyta	3 218	3 235	3 252	3 268
--------------------	-------	-------	-------	-------

### Bostadsrätten, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	468	532	534	415
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	59	61	56	72

<sup>1</sup> 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	-874 299	-164 705	1 796 742
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-164 705	164 705	0
Årets resultat				-172 140	-172 140
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 706 977</b>	<b>128 769</b>	<b>-1 039 004</b>	<b>-172 140</b>	<b>1 624 602</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 039 004
Årets resultat	-172 140
<b>Totalt</b>	<b>-1 211 144</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 211 144
<b>Totalt</b>	<b>-1 211 144</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	627 639	625 911
Övriga rörelseintäkter		1 016	-9 400
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>628 655</b>	<b>616 511</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-466 497	-448 737
Administration och förvaltning	4	-135 006	-136 495
Avskrivningar		-130 258	-130 258
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-731 761</b>	<b>-715 490</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-103 106</b>	<b>-98 979</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 034	-71 898
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-69 034</b>	<b>-71 861</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-172 140</b>	<b>-170 840</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-172 140</b>	<b>-170 840</b>
<b>SKATTER</b>			
Skatt på grund av ändrad beskattning		0	6 135
<b>Summa Skatter</b>		<b>0</b>	<b>6 135</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-172 140</b>	<b>-164 705</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	4 935 679	5 063 937
Inventarier, verktyg och installationer	6	8 000	10 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 943 679</b>	<b>5 073 937</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 943 679</b>	<b>5 073 937</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 838	22 884
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 838</b>	<b>22 884</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		632 353	608 962
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>632 353</b>	<b>608 962</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>659 191</b>	<b>631 846</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 602 870</b>	<b>5 705 783</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		2 706 977	2 706 977
Fond för yttre underhåll		128 769	128 769
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 835 746</b>	<b>2 835 746</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 039 004	-874 299
Årets resultat		-172 140	-164 705
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 211 144</b>	<b>-1 039 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 624 602</b>	<b>1 796 742</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	0	3 805 388
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 805 388</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 785 388	0
Leverantörsskulder		103 934	42 696
Skatteskulder		12 894	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 052	60 957
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 978 268</b>	<b>103 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 602 870</b>	<b>5 705 783</b>

# 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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	627 639	625 911
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>627 639</b>	<b>625 911</b>

## Not 3. Operativ drift och underhåll

	2021	2020
Fastighetsel	99 001	80 355
Vatten och avlopp	57 985	59 879
Sophämtning	31 418	26 911
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	20 000
Fastighetsskötsel	31 350	32 664
Fastighetsstäd	18 524	15 488
Trädgårdsskötsel	6 593	8 750
TV	29 309	21 865
Fastighetsförsäkring	20 552	19 413
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 393	28 580
Reparationer	93 984	134 832
Olja	38 388	0
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>466 497</b>	<b>448 737</b>

**Not 4. Administration och förvaltning**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Medlems- och föreningsavgifter	4 520	4 470
Ärvide ekonomisk förvaltning	33 750	38 782
Ärvide teknisk förvaltning	15 920	28 158
Revisionsärvide	5 000	5 000
Webbsida	4 098	0
Tele- och datakommunikation	1 488	7 629
Övrig kommunikation	1 295	352
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 159	4 181
Konsultärvide	33 076	3 328
Bankkostnader	3 022	3 154
Övriga kostnader	27 680	41 441
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>135 006</b>	<b>136 495</b>

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	6 944 543	6 599 733
Inköp	0	344 810
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 944 543</b>	<b>6 944 543</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 1 880 606	- 1 752 348
Årets avskrivningar	- 128 258	- 128 258
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 008 864</b>	<b>-1 880 606</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 935 679</b>	<b>5 063 937</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 10 000	- 8 000
Årets avskrivningar	- 2 000	- 2 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-12 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 7. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SEB 31211174	20220328	1,80 %	304 000	312 000
SEB 22374133	20220128	1,56 %	409 888	419 888
SEB 40149066	20220328	1,80 %	2 300 000	2 300 000
SEB 29053987	20220128	1,56 %	771 500	773 500
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>3 785 388</b>	<b>3 805 388</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 785 388	0
			<b>0</b>	<b>3 805 388</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

**Not 8. Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 900 000	3 900 000
<b>Summa:</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 900 000</b>