

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

## **Bostadsrättsföreningen Sparven 18**

Org.nr. 769626-7710

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Verksamheten**

##### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Sparven 18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013 08 14, den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 2014 02 28 och den ägande och förvaltande verksamheten startade 2014 04 01 då föreningen förvärvade fastigheten Sparven 18. Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget Träsket AB, som vid den tidpunkten ägde fastigheten Sparven 18, varefter föreningen förvärvade fastigheten från sitt dotterbolag genom en underprisöverlåtelse. Med anledning härav tillämpades FARs rekommendation RedU 9.

Någon verksamhet bedrivs inte i Träsket AB och styrelsen har för avsikt att så snart som möjligt påbörja avveckling av bolaget.

Föreningen är från och med 2016 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

##### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Det under 2014 påbörjade arbetet med stambyte i samtliga lägenheter och lokaler avslutades under 2015.

På extra föreningsstämma den 26 maj 2015 beslutades att flytta befintliga förrådsutrymmen till markplanet samt att i det frigjorda vindsutrymmet låta bygga 12 nya lägenheter. Denna byggnation börjades under maj 2016 och beräknas vara helt avslutad under andra kvartalet 2017.

##### **Medlemsinformation**

Fastigheten Sparven 18 har ett taxeringsvärde om totalt 50 992 000 kronor varav 29 762 000 kronor avser byggnad och 21 230 000 kronor mark. Fastigheten består av flerbostadshus med totalt 56 lägenheter (varav 51 bostadsrätter) vid räkenskapsårets utgång) och 10 lokaler. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1936.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Vid räkenskapsårets ingång hade föreningen 57 medlemmar. Under räkenskapsåret har 5 medlemmar tillkommit, 5 medlemmar utträtt och vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 58 medlemmar.

Föreningens styrelse har från och med extra föreningsstämma den 26 maj 2015 utgjorts av

Bo Karlsson  
Nathalie Bejedahl  
Emma Front  
Beatrice Jonsson

## Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

Från och med extra föreningsstämma den 26 maj 2016 utgörs styrelsen av

Bo Karlsson  
Sebastian Bergqvist  
Clara Radell  
Johanna Rosvall

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 758	1 870	0	0
Resultat efter finansiella poster	-8 416	-9 156	0	0
Soliditet (%)	63,67	65,19	0,00	0,00
Kassalikviditet (%)	175,44	381,03	0,00	0,00

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Föreningen har ägt och förvaltat fastigheten sedan den 1 april 2014, vilket innebär att nettoomsättningen i praktiken omfattar endast 9 månader under 2014.

Föreningen har valt att tillämpa BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket innebär att större reparationer, som exempelvis ovan nämnda byte av stammar, redovisas från och med räkenskapsåret 2014 som en kostnad i resultaträkningen. Årets kostnader för stambytet uppgår till cirka 7,9 mkr.

Av den tekniska besiktning som gjordes i samband med förvärvet och som även bifogades den ekonomiska planen framgår att beräknade framtida utgifter för reparationer m m uppgår till cirka 18 mkr. Av detta återstår nu cirka 8 mkr.

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 206 805
Årets resultat	-8 416 213
	<hr/>
	-17 623 018

Förslag till disposition:

Till fond för yttre underhåll reserveras	50 992
Balanseras i ny räkning	-17 674 010
	<hr/>
	-17 623 018

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 757 572	1 870 079
Övriga rörelseintäkter		14 623	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 772 195</u>	<u>1 870 079</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-9 261 084	-7 863 436
Övriga externa kostnader		-499 390	-357 314
Personalkostnader		2 920	-70 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-817 604	-613 203
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-10 575 158</u>	<u>-8 904 653</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-7 802 963	-7 034 574
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	1 668
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 875	-1 679 391
Räntekostnader		-611 375	-443 516
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-613 250</u>	<u>-2 121 239</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-8 416 213	-9 155 813
<b>Resultat före skatt</b>		-8 416 213	-9 155 813
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 416 213</b>	<b>-9 155 813</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	<u>68 610 309</u>	<u>69 427 913</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>68 610 309</u>	<u>69 427 913</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		68 610 309	69 427 913
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		<u>30 018</u>	<u>0</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>30 018</u>	<u>0</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 835 172</u>	<u>4 359 311</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 835 172</u>	<u>4 359 311</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 865 190	4 359 311
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 475 499</b>	<b>73 787 224</b>

↘

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>4</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		62 445 197	57 259 770
Fond för yttre underhåll		50 992	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>62 496 189</u>	<u>57 259 770</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 206 805	0
Årets resultat		-8 416 213	-9 155 813
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-17 623 018</u>	<u>-9 155 813</u>
<b>Summa eget kapital</b>		44 873 171	48 103 957
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>5</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 494 000	24 494 000
Övriga skulder		45 190	45 190
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>24 539 190</u>	<u>24 539 190</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 044	471 401
Skatteskulder		219 713	93 641
Övriga skulder		424 404	284 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 977	294 682
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 063 138</u>	<u>1 144 077</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 475 499</b>	<b>73 787 224</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>6</b>		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		31 294 000	31 294 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>31 294 000</u>	<u>31 294 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### *Värderingsprinciper*

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år  
50

Avskrivning på mark sker ej.

### *Koncernförhållanden*

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

### **Personal**

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

## **Upplysningar till resultaträkningen**

### **Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

**2015**

**2014**

Koncerninterna inköp eller försäljningar  
har ej förekommit.

7

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Upplysningar till balansräkningen

<b>Not 2</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	70 041 116	0
	Inköp	0	3 984 580
	Överföring bokfört värde	0	66 056 536
	Utgående anskaffningsvärden	70 041 116	70 041 116
	Ingående avskrivningar	-613 203	0
	Årets avskrivningar	-817 604	-613 203
	Utgående avskrivningar	-1 430 807	-613 203
	Redovisat värde	68 610 309	69 427 913
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	21 230 000	21 230 000
	Byggnader	29 762 000	29 762 000
		50 992 000	50 992 000

Beträffande förvärvet föregående år, se nedan under not 3.

<b>Not 3</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Träsket AB	500	0
	556846-9489 Stockholm	100,00%	0
	<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
	Träsket AB	439 924	-242 584

Föreningen förvärvade under 2014 samtliga andelar i Träsket AB som då ägde fastigheten Sparven 18. Föreningen förvärvade under 2014 fastigheten av dotterbolaget till underpris, vilket i enlighet med RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, jämställs som en utdelning och därmed setts som en återbetalning av köpeskillingen för aktierna. Den mottagna utdelningen (fastigheten) har redovisats till sitt verkliga värde i bostadsrättsföreningen, och har därför ökat posten Byggnader och mark med motsvarande belopp.

<b>Not 4</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
	Belopp vid årets ingång	55 590 000	1 669 770	0	-9 155 813
	Inbetalda medlemsinsatser	3 429 000	0	0	0
	Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 756 427	0	0
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
	Avsättning till fond för yttre UH			50 992	-50 992
	Årets resultat				-8 416 213
	Belopp vid årets utgång	59 019 000	3 426 197	50 992	-17 623 018



**Bostadsrättsföreningen Sparven 18**  
Org.nr. 769626-7710

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5 Förfallotider skulder</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år	6 679 190	6 679 190
Förfaller senare än 5 år	<u>17 860 000</u>	<u>17 860 000</u>
	24 539 190	24 539 190

Räntesatsen för lån om 6 634 000 kronor är fast under villkorsperioderna som löper kvartalsvis till och med 2016 01 13. Lånet är amorteringsfritt.

Övriga två lån om totalt 17 860 000 kronor har till lika delar bunden ränta till och med 2017 03 30 respektive 2019 03 30. Lånen är amorteringsfria.

<b>Not 6 Skulder för vilka säkerheter ställts</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Övriga skulder till kreditinstitut	24 494 000	24 494 000
Fastighetsinteckningar	31 294 000	31 294 000

Sundbyberg 26 oktober 2016

  
Bo Karlsson

  
Sebastian Bergqvist

  
Clara Radell

  
Johanna Rosvall

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 27/10 2016.

BDO Mälardalen AB

  
Johan Wall  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparven 18  
Organisationsnummer 769626-7710

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 18 för år 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sparven 18 för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma inom den tid som anges i stadgarna § 19.

Sollentuna den 27 oktober 2016

BDO Mälardalen AB

  
Johan Wall  
Auktoriserad revisor