

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen 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 kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Rasmus Logård	Ordförande
Fredrik Erlandsson	Ledamot
Tobias Ingverud	Ledamot
Åsa Norrbom	Ledamot

Niklas Andersson	Suppleant
Christoffer Lantz	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niklas Andersson, Fredrik Erlandsson, Tobias Ingverud, Christoffer Lantz, Rasmus Logård och Åsa Norrbom.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

BDO Mälardalen AB	Ordinarie Extern	Johan Wall
-------------------	------------------	------------

### Valberedning

Carl-Evert Dahlin  
Clara Radell

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2020-02-17. Extra stämma med anledning av avgång av styrelseledamot.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sparven 18	2014	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 668 m<sup>2</sup>, varav 2 541 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 127 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Rhodos Grekiska Kolgrillen	180 m <sup>2</sup>	2024-01-31
Burek	47 m <sup>2</sup>	2023-02-28
Cecilia Mode	128 m <sup>2</sup>	2023-07-31
Edsbergs Salong	44 m <sup>2</sup>	2023-05-28
Team by H	33 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Miasam Salong	25 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Salong Vit Magnolia	27 m <sup>2</sup>	2023-08-30
Chamoun Skrädderi	86 m <sup>2</sup>	2023-07-31
24Storage	700 m <sup>2</sup>	2025-12-31
Manjalo Guld	47 m <sup>2</sup>	2023-07-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga 1	
Tvättstuga 2	
Förrådslokal	Belägna i samma lokal som 24Storage

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av stammar i bottenplatta för port A & B	2020	
Stamspolning	2019	
Värmejustering	2019 - 2020	
Batteri backup till rökluckor	2019 - 2020	
Säkerhetsanordning på tak	2019 - 2020	
Fönster renovering	2018	
Fasad renovering	2018	
Balkonger renovering	2018	
Nytt passersystem	2018	
Nya portar	2018	
Källarutrymmen	2017	
Ny tvättstuga	2017	
Tvättstuga	2017	
Vind till lgh	2016 - 2017	
Renovering av skorstenar	2016	
Renovering av ventiler till värmesystemet	2016	
Målning av trapphusen	2016	
Nya postboxar	2016	
Byte av elstigar/elcentral	2014 - 2015	
Stambyte	2014 - 2015	
Omlagt tak	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byggnation av cykel- och barnvagnsrum	2021	Ombyggnation av befintligt garage till cykel- och barnvagnsrum
Undersökning av stammar i bottenplattor för övriga portar och källarutrymmen	2021	I samband med ombyggnation av garage och löpande under året
Sophantering	2021	I samband med gårdsrenovering
Gård	2021	Renovering och underhåll

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Sophämtning	Sundbyberg avfall & vatten AB
El	Norrenergi AB
Bredband	Com Hem AB
Städ av trapphus/tvättstuga	Städsällskapet i Stockholm AB
Revision	BDO Mälardalen AB
Elnät	Vattenfall
Värmeeffektivisering	Egain Sweden AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Snöskottning och takskottning	CC Plåt och tak AB
Städ av trapphus/tvättstuga ny leverantör maj	Städsällskapet AB
Ekonomi och Fastighet	SBC

### Föreningens ekonomi

Föreningen har med grund i långtidsbudgeten tagit ett beslut att höja årsavgiften med 5 % under 2021. Se styrelsens beslut att höja årsavgifterna.

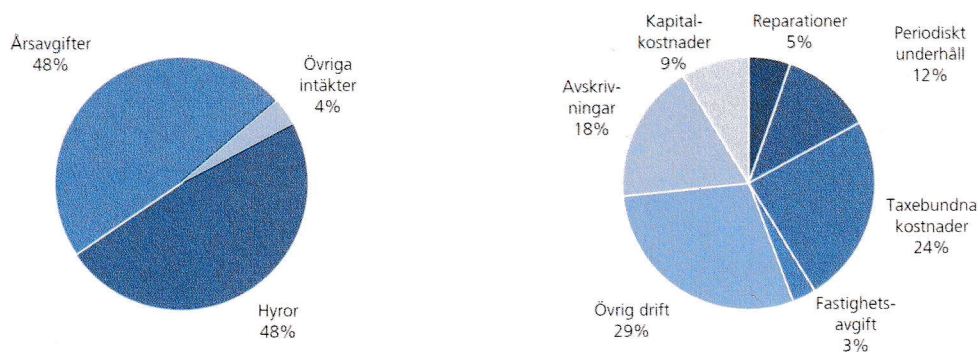
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 270 759</b>	<b>1 271 091</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 592 278	3 222 119
Finansiella intäkter	51	248 996
Minskning kortfristiga fordringar	168 458	0
Ökning av långfristiga skulder	0	4 405 821
	<b>3 760 787</b>	<b>7 876 936</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 398 349	3 552 434
Finansiella kostnader	404 948	439 867
Ökning av kortfristiga fordringar	0	169 537
Minskning av långfristiga skulder	272 499	0
Minskning av kortfristiga skulder	456 989	1 715 431
	<b>4 532 786</b>	<b>5 877 269</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 498 760</b>	<b>3 270 759</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-771 998</b>	<b>1 999 667</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt ut stammar i bottenplattan i port A och B som vid flertalet gånger har orsakat stopp i fastigheten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st  
Överlåtelse under året: 17 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	510	498	490	522
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	6 420	5 413	5 290	5 414
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 297	8 359	7 081	7 107
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	18	21	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	218	165	113	181
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	47	36	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	110	120	135	129
Soliditet (%)	56	56	59	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 040	-1 350	-13 956	-2 922
Nettoomsättning (tkr)	3 472	3 222	3 190	3 236

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 541 m<sup>2</sup> bostäder och 1 127 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	68 664 230	0	0	68 664 230
Upplåtelseavgifter	8 250 967	0	0	8 250 967
Fond för yttre underhåll	443 532	443 532	-434 387	434 387
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>77 358 729</b>	<b>443 532</b>	<b>-434 387</b>	<b>77 349 584</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-38 575 104	-443 532	-915 404	-37 216 169
Årets resultat	-1 039 648	-1 039 648	1 349 791	-1 349 791
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-39 614 752</b>	<b>-1 483 180</b>	<b>434 387</b>	<b>-38 565 959</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 743 977</b>	<b>-1 039 648</b>	<b>0</b>	<b>38 783 625</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 039 648
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-38 131 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 532
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-39 614 752</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

443 532
<b>-39 171 220</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 471 584	3 222 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 694	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 592 278</b>	<b>3 222 119</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 485 457	-2 537 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-635 815	-792 723
Personalkostnader	Not 6	-277 078	-221 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-828 679	-828 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 227 028</b>	<b>-4 381 038</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>		<b>-634 750</b>	<b>-1 158 919</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	248 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 948	-439 867
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-404 897</b>	<b>-190 871</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 039 648</b>	<b>-1 349 791</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 039 648</b>	<b>-1 349 791</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	64 522 288	65 339 892
Inventarier	Not 9	11 425	22 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 533 713</b>	<b>65 362 392</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 533 713</b>	<b>65 362 392</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5	5 602
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 687 685	3 620 994
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 687 690</b>	<b>3 626 596</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		61 223	62 773
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>61 223</b>	<b>62 773</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 748 913</b>	<b>3 689 370</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 282 626</b>	<b>69 051 762</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 915 197	76 915 197
Fond för yttre underhåll	Not 11	443 532	434 387
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 358 729</b>	<b>77 349 584</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-38 575 104	-37 216 169
Årets resultat		-1 039 648	-1 349 791
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-39 614 752</b>	<b>-38 565 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 743 977</b>	<b>38 783 625</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 484 312	8 773 718
Övriga långfristiga skulder		0	62 103
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 484 312</b>	<b>8 835 821</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 710 396	19 631 386
Leverantörsskulder		100 601	435 171
Skatteskulder		195 951	246 116
Övriga skulder		775 538	703 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	271 851	415 916
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 054 337</b>	<b>21 432 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 282 626</b>	<b>69 051 762</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50	50
Inventarier	5	5

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 732 837	1 691 634
Hyror bostäder	219 884	219 884
Hyror lokaler momspliktiga	989 296	728 254
Hyror lokaler	524 127	513 387
Bredbandsintäkter	96 000	96 000
Hyresrabatt	-117 441	-27 122
Avgift andrahandsuthyrning	26 796	0
Öresutjämning	85	81
	<b>3 471 584</b>	<b>3 222 119</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	2 100	0
Extra statligt stöd	55 488	0
Försäkringsersättning	62 986	0
Övriga intäkter	120	0
	<b>120 694</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	18 474	31 169
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	8 037
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 709	28 682
	Snöröjning/sandning	6 089	10 199
	Städning entreprenad	63 301	79 918
	Städning enligt beställning	10 967	3 928
	Sotning	10 716	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 639	0
	Myndighetstillsyn	8 118	20 645
	Gemensamma utrymmen	74 737	1 072
	Serviceavtal	23 681	41 511
	Förbrukningsmateriel	4 109	536
	Brandskydd	0	58 695
		<b>241 539</b>	<b>284 392</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	593	0
	Lokaler	14 761	24 184
	Tvättstuga	21 463	7 985
	Sophantering/återvinning	5 074	0
	Entré/trapphus	1 401	10 558
	Lås	34 358	48 186
	VVS	33 734	11 064
	Värmeanläggning/undercentral	548	7 421
	Ventilation	12 561	4 358
	Elinstallationer	30 879	12 135
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 484	11 194
	Tak	57 573	8 138
	Fasad	0	29 795
	Skador/klotter/skadegörelse	2 319	0
	Vattenskada	25 546	192 314
		<b>250 294</b>	<b>367 331</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	57 843	0
	Lokaler	419 014	0
	Entré/trapphus	0	63 115
	VVS	61 063	0
	Värmeanläggning	0	96 202
	Tak	0	54 733
	Fasad	0	345 742
		<b>537 920</b>	<b>559 793</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 133	67 009
	Värme	800 882	605 283
	Vatten	166 910	171 349
	Sophämtning/renhållning	98 226	96 335
		<b>1 119 150</b>	<b>939 976</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 437	67 407
	Kabel-TV	128 373	125 863
	Bredband	285	745
		<b>197 095</b>	<b>194 015</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>139 458</b>	<b>192 363</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 485 457</b>	<b>2 537 869</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	7 900	8 350
	Juridiska åtgärder	178 229	254 512
	Inkassering avgift/hyra	4 050	7 314
	Hysesförluster	990	0
	Revisionsarvode extern revisor	60 127	97 907
	Föreningskostnader	30 893	27 313
	Styrelseomkostnader	375	5 589
	Förvaltningsarvode	235 195	231 402
	Förvaltningsarvoden övriga	23 747	11 873
	Administration	7 626	89 937
	Korttidsinventarier	0	2 288
	Konsultarvode	80 173	49 857
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 380
		<b>635 815</b>	<b>792 723</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	210 848	168 816
	Sociala kostnader	66 230	53 026
		<b>277 078</b>	<b>221 842</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	817 604	817 604
	Inventarier	11 075	11 000
		<b>828 679</b>	<b>828 604</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	70 041 116	70 041 116
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 041 116</b>	<b>70 041 116</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 701 224	-3 883 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-817 604	-817 604
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 518 828</b>	<b>-4 701 224</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>64 522 288</b>	<b>65 339 892</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 160 905	29 160 905
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 995 000	34 995 000
	Taxeringsvärde mark	33 740 000	33 740 000
		<b>68 735 000</b>	<b>68 735 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 000 000	59 000 000
	Lokaler	9 735 000	9 735 000
		<b>68 735 000</b>	<b>68 735 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	55 500	55 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>55 500</b>	<b>55 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-33 000	-22 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 075	-11 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-44 075</b>	<b>-33 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>11 425</b>	<b>22 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	212 742	190 913
	Momsavräkning	38 130	0
	Klientmedel hos SBC	2 437 537	3 207 985
	Fordringar kreditfakturor	2 620	0
	Avräkning övrigt	-3 344	222 096
		<b>2 687 685</b>	<b>3 620 994</b>



<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	434 387	203 968
	Reservering enligt stadgar	443 532	443 532
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-434 387	-213 113
	<b>Vid årets slut</b>	<b>443 532</b>	<b>434 387</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,420 %	8 773 718	8 863 022	2024-03-30
	Handelsbanken	0,960 %	4 500 000	4 500 000	2021-04-30
	Handelsbanken	1,590 %	8 595 110	8 684 414	2025-03-30
	Handelsbanken	1,270 %	6 325 880	6 357 668	2023-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 194 708</b>	<b>28 405 104</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 710 396	-19 631 386	
			<b>23 484 312</b>	<b>8 773 718</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 142 728 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	35 362 000	35 362 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	24 093	34 577
	Avgifter och hyror	247 758	381 339
		<b>271 851</b>	<b>415 916</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att inleda arbetet med att renovera gården under 2021. För detta ändamål avser föreningen ta ett nytt lån. I samband med renoveringen av gården så planerar föreningen att göra om garaget som finns beläget i port E till cykel- och barnvagnsrum. Vidare så planeras fortsatta åtgärder för att underhålla de gamla grenledningarna och stammarna i källaren som är av varierande skick och kommer att behöva bytas ut under de kommande åren. Detta arbete har redan påbörjats, vänligen se avsnittet händelser under verksamhetsåret.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

  
SUNDSVALL den


2021 - 04 - 27

  
Rasmus Logård  
Ordförande

Fredrik Erlandsson  
Ledamot

  
Tobias Ingverud  
Ledamot

  
Åsa Norrbom  
Ledamot

  
Åsa Norrbom  
Ledamot

U2

Min revisionsberättelse har lämnats den  
BDO Mälardalen AB

2021 / 5 2021

  
Johan Wall  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparven 18, org.nr 769626-7710

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 18 för år 2020.

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

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

#### 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 på 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 iverkliga verksamheten.

#### 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 på 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 på 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. 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 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 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 Sparven 18 för år 2020 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 revisionsssed 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 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

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 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.

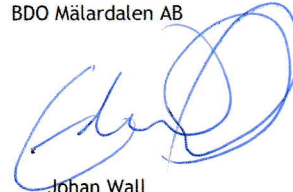
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sollentuna 29 maj 2021

BDO Mälardalen AB



Johan Wall  
Auktoriserad revisor