

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

# 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 att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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). Företagets säte är Sundbyberg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av 12 nya lägenheter i det frigjorda vindsutrymmet som påbörjades under maj 2016 var helt avslutad under andra kvartalet 2017. Tvättstugan har renoverats och samtidigt har ytterligare en tvättstuga byggts.

#### Medlemsinformation

Fastigheten Sparven 18 har ett taxeringsvärde om totalt 49 023 000 kronor varav 27 600 000 kronor avser byggnad och 21 423 000 kronor mark. Fastigheten består av flerbostadshus med totalt 69 lägenheter (varav 64 bostadsrätter) vid räkenskapsårets utgång) och 10 lokaler. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1936.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Vid räkenskapsårets ingång hade föreningen 65 medlemmar. Under räkenskapsåret har 18 medlemmar tillkommit, 6 medlemmar utträtt och vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 77 medlemmar.

Föreningens styrelse har från och med föreningsstämma den 24 april 2017 utgjorts av

Fredrik Skönstrand

Clara Radell

Johanna Rosvall

Åsa Norrbom (utträde 25 januari 2018)

Till revisor har valts BDO Mälardalen AB med Johan Wall som huvudansvarig revisor.

# Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 236	2 426	2 758	1 870
Resultat efter finansiella poster	-2 922	-2 332	-8 416	-9 156
Soliditet (%)	66,57	61,30	63,67	65,19

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Föreningen har valt att tillämpa BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att större reparationer, som exempelvis stambyten, redovisas från och med räkenskapsåret 2014 som en kostnad i resultaträkningen. 2015 års kostnader för stambytet uppgick 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.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	58 564 230	6 725 967	101 984	-20 006 087
Insatser för nya lägenheter	8 500 000			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			50 992	-50 992
Årets resultat				-2 921 648
Belopp vid årets utgång	67 064 230	6 725 967	152 976	-22 978 727

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-20 057 079
Årets resultat	-2 921 648
	<hr/>
	-22 978 727

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	50 992
Balanseras i ny räkning	-23 029 719
	<hr/>
	-22 978 727

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

# Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 236 009	2 425 573
Övriga rörelseintäkter		3 911	7 167
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>3 239 920</u>	<u>2 432 740</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 698 708	-2 367 977
Övriga externa kostnader		-969 830	-927 159
Personalkostnader	2	-192 777	-71 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-828 604	-817 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 689 919</u>	<u>-4 184 467</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-2 449 999	-1 751 727
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	28 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 715	-608 593
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-471 649</u>	<u>-580 350</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 921 648	-2 332 077
<b>Resultat före skatt</b>		-2 921 648	-2 332 077
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 921 648</u>	<u>-2 332 077</u>

**Bostadsrättsföreningen Sparven 18**

Org.nr. 769626-7710

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2017-12-31

2016-12-31

Inventarier, verktyg och installationer

**Summa materiella anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

3

4

5

66 975 101

44 500

67 019 601

0

0

67 019 601

0

2 331 129

2 331 129

7 197 033

7 197 033

9 528 162

76 547 763

67 792 705

0

67 792 705

0

0

67 792 705

75 343

34 613

109 956

6 125 977

6 125 977

6 235 933

74 028 638

**Bostadsrättsföreningen Sparven 18**

Org.nr. 769626-7710

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2017-12-31

2016-12-31

Not

73 790 197

152 976

73 943 173

65 290 197

101 984

65 392 181

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-20 057 079

-2 921 648

-22 978 727

-17 674 010

-2 332 077

-20 006 087

**Summa eget kapital**

50 964 446

45 386 094

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

**Summa långfristiga skulder**

6

24 061 386

45 190

24 106 576

24 217 668

45 190

24 262 858

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

89 304

292 183

50 747

7 037

689 749

347 721

1 476 741

0

33 458

61 997

259 523

3 609 020

415 688

4 379 686

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****76 547 763****74 028 638**

2

# Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Avskrivning på mark sker ej.

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal. På årsstämma den 24 april 2017 beslutades att totalt styrelsearvode för hela styrelsen utgår med 2.000 kr per lägenhet exklusive sociala avgifter.

#### *Löner, ersättningar m.m.*

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Löner och ersättningar	146 688	42 596
Sociala kostnader	46 089	29 131
Summa	<u>192 777</u>	<u>71 727</u>

## Noter till balansräkningen

### Not 3 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	70 041 116	70 041 116
Utgående anskaffningsvärden	70 041 116	70 041 116
Ingående avskrivningar	-2 248 411	-1 430 807
Årets avskrivningar	-817 604	-817 604
Utgående avskrivningar	<u>-3 066 015</u>	<u>-2 248 411</u>
Redovisat värde	66 975 101	67 792 705

Föreningen förvärvade under 2014 samtliga andelar i Trasket 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 under 2014.

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Inköp	55 500	0
Utgående anskaffningsvärden	55 500	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 000	0
Utgående avskrivningar	<u>-11 000</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	44 500	0

## Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

### NOTER

Not 5	Andelar i koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
	Träsket AB 556846-9489	100 100,00%	0 0
	Stockholm		
Not 6	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	6 805 264	6 402 858
	Förfaller senare än 5 år	17 301 312	17 860 000
	Räntesatsen för lån om 6 357 668 kronor är fast under villkorsperioderna som löper kvartalsvis. Lånet är amorteringsfritt. Övriga två lån om totalt 17 860 000 kronor har till lika delar bunden ränta till och med 2020 03 30 respektive 2019 03 30. Det ena av dessa två lån amorteras.		

### Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 294 000	31 294 000

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under april 2018 har renovering av fasader och balkonger samt byte av fönster påbörjats.

### Not 9 Koncernförhållanden

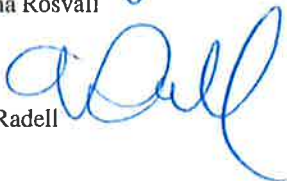
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundbyberg 2018-06-11

  
Johanna Rosvall

  
Clara Radell

  
Fredrik Skönstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 juni 2018

BDO Mälardalen AB  
  
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 2017.

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 2017 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 fel.

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

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 fel, 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 fel 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 fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2017 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 12 juni 2018

BDO Mälardalen AB



Johan Wall  
Auktoriserad revisor