

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

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

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 har FARs rekommendation RedU 9 tillämpats.

Under 2015 har föreningen lämnat aktieägartillskott på cirka 1,9 mkr till Träsket AB för att återställa bolagets aktiekapital och med anledning härav har nedskrivning av föreningens fordran på dotterbolaget per balansdagen skrivits ned med 1,6 mkr. Någon verksamhet bedrivs inte i Träsket AB och styrelsen har för avsikt att så snart som möjligt påbörja avveckling av bolaget.

Föreningen är per den 31 december 2014 inte ett 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.

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 55 lägenheter (varav 50 bostadsrätter) vid räkenskapsårets utgång) och 10 lokaler. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1936.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Under räkenskapsåret har 9 lägenheter bytt ägare och vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 57 medlemmar.

Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

Föreningens styrelse har tom extra föreningsstämma den 26 maj 2015 utgjorts av

Nathalie Bejedahl
Patric Hammargren
Tobias Engberg

Från och med extra föreningsstämma den 26 maj 2015 utgörs styrelsen av

Nathalie Bejedahl
Emma Front
Bo Karlsson
Beatrice Jonsson

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

Flerårsöversikt

	2014	2013
Nettoomsättning	1 870	0
Resultat efter finansiella poster	-9 156	0
Soliditet (%)	65,19	0,00
Kassalikviditet (%)	381,03	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 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 6,4 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, varav byte av avloppsstammar utgör cirka 10,5 mkr.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Årets resultat	-9 155 813
	-9 155 813

Förslag till disposition:

Till fond för yttre underhåll reserveras	50 992
Balanseras i ny räkning	-9 206 805
	-9 155 813

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-03-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 870 079	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 870 079	0
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-7 863 436	0
Övriga externa kostnader		-357 314	0
Personalkostnader	1	-70 700	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 203	0
Summa rörelsekostnader		-8 904 653	0
Rörelseresultat		-7 034 574	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 668	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 679 391	0
Räntekostnader		-443 516	0
Summa finansiella poster		-2 121 239	0
Resultat efter finansiella poster		-9 155 813	0
Resultat före skatt		-9 155 813	0
Årets resultat		-9 155 813	0

C

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2 69 427 913

0

Summa materiella anläggningstillgångar

69 427 913

0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

3 0

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

0

Summa anläggningstillgångar

69 427 913

0

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och bank

4 359 311

0

Summa kassa och bank

4 359 311

0

Summa omsättningstillgångar

4 359 311

0

SUMMA TILLGÅNGAR

73 787 224

0

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 259 770	0
Summa bundet eget kapital		57 259 770	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-9 155 813	0
Summa fritt eget kapital		-9 155 813	0
Summa eget kapital		48 103 957	0
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 494 000	0
Övriga skulder		45 190	0
Summa långfristiga skulder		24 539 190	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		471 401	0
Skatteskulder		93 641	0
Övriga skulder		284 353	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 682	0
Summa kortfristiga skulder		1 144 077	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 787 224	0
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	6		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		31 294 000	0
Summa ställda säkerheter		31 294 000	0
Ansvarsförbindelser		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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Personal

Föreningen har inte haft några anställda. På extra föreningsstämma den 26 maj 2015 beslutades enhälligt att styrelsen skall tillgodoräknas arvode om totalt 54 000 kronor plus sociala avgifter för det arbete som styrelsen har lagt ner under ombildningsprocessen.

—

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Upplysningar till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Inköp	3 984 580	0
	Överföring bokfört värde	66 056 536	0
	Utgående anskaffningsvärden	70 041 116	0
	Årets avskrivningar	-613 203	0
	Utgående avskrivningar	-613 203	0
	Redovisat värde	69 427 913	0
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	21 230 000	0
	Byggnader	29 762 000	0
		50 992 000	0

Beträffande årets förvärv, se nedan under not 3.

Not 3	Andelar i koncernföretag	2014-12-31	2013-12-31
	Företag		
	Organisationsnummer		
	Säte		
	Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Träsket AB	500	0
	556846-9489	100,00%	0
	Stockholm	0	0
	Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
	Träsket AB	-1 173 114	-36 790 427
	Träsket AB		
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Inköp	41 220 450	0
	Lämnat aktieägartillskott	24 836 086	0
	Överföring bokfört värde aktier	-66 056 536	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	0
	Redovisat värde	-1 679 391	0

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.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Inbetalda medlemsinsatser	55 590 000	0	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 669 770	0	0
Årets resultat				-9 155 813
Belopp vid årets utgång	55 590 000	1 669 770	0	-9 155 813

Not 5 Förfallotider skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	6 679 190	0
Förfaller senare än 5 år	17 860 000	0
	<u>24 539 190</u>	<u>0</u>

Räntesatsen för lån om 6 634 000 kronor är fast under villkorsperioderna som löper kvartalsvis med början 2014 10 10. 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.

Not 6 Skulder för vilka säkerheter ställts

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	24 539 190	0
Fastighetsinteckningar	31 294 000	0

Sundbyberg 2016-01-25


Bo Karlsson


Emma Front

Beatrice Jonsson



Nathalie Bejedahl

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 28 januari 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 2014.

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 2014 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 2014.

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 28 januari 2016

BDO Mälardalen AB

Johan Wall
Auktoriserad revisor