

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 påbörjades under maj 2016 och i december 2016 kunde de första inflyttningarna ske. Byggnationen av samtliga vindslägenheter beräknas vara helt avslutad under andra kvartalet 2017.

På årsstämma den 28 november 2016 beslutades att genomföra ombyggnation av tvättstugan, vilket beräknas erfordra omkring 1,0 miljon kronor.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Vid räkenskapsårets ingång hade föreningen 58 medlemmar. Under räkenskapsåret har 15 medlemmar tillkommit, 8 medlemmar utträtt och vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 65 medlemmar.

Föreningens styrelse har från och med föreningsstämma den 26 maj 2016 utgjorts av

Bo Karlsson
Sebastian Bergqvist
Clara Radell
Johanna Rosvall

Från och med föreningsstämma den 28 november 2016 utgörs styrelsen av

Åsa Norrbom
Fredrik Skönstrand
Clara Radell
Johanna Rosvall

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

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

Definitioner av nyckeltal, se noter

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 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	57 349 230	5 095 967	50 992	-17 623 018
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			50 992	-50 992
Årets resultat				-2 332 077
Belopp vid årets utgång	57 349 230	5 095 967	101 984	-20 006 087

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-17 674 010
Årets resultat	-2 332 077
	<hr/>
	-20 006 087

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	50 992
Balanseras i ny räkning	-20 057 079
	<hr/>
	-20 006 087

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	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 425 573	2 757 572
Övriga rörelseintäkter		7 167	14 623
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 432 740</u>	<u>2 772 195</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 367 977	-9 261 084
Övriga externa kostnader		-927 159	-499 390
Personalkostnader	2	-71 727	2 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-817 604</u>	<u>-817 604</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-4 184 467</u>	<u>-10 575 158</u>
Rörelseresultat		-1 751 727	-7 802 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter		28 243	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-1 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-608 593</u>	<u>-611 375</u>
Summa finansiella poster		<u>-580 350</u>	<u>-613 250</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 332 077	-8 416 213
Resultat före skatt		-2 332 077	-8 416 213
Årets resultat		<u>-2 332 077</u>	<u>-8 416 213</u>

Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

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

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not

2016-12-31

2015-12-31

3

67 792 70568 610 309

67 792 705

68 610 309

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

Summa finansiella anläggningstillgångar

4

00

0

0

Summa anläggningstillgångar

67 792 705

68 610 309

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar

75 343

30 018

34 6130

109 956

30 018

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank6 125 9771 835 172

6 125 977

1 835 172

Summa omsättningstillgångar

6 235 933

1 865 190

SUMMA TILLGÅNGAR**74 028 638****70 475 499**

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

2016-12-31

2015-12-31

Not

65 290 197

101 984

65 392 181

62 445 197

50 992

62 496 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-17 674 010

-2 332 077

-20 006 087

-9 206 805

-8 416 213

-17 623 018

Summa eget kapital

45 386 094

44 873 171

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

5

24 217 668

45 190

24 262 858

24 494 000

45 190

24 539 190

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

33 458

61 997

259 523

3 609 020

415 688

4 379 686

42 044

0

219 713

424 404

376 977

1 063 138

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 028 638

70 475 499

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:

Byggnader

Antal år

50

Avskrivning på mark sker ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal. På årsstämma den 26 maj 2016 beslutades att totalt styrelsearvode för hela styrelsen utgår med 1.000 kr per lägenhet, vilket per stämmodagen i maj 2016 innebär totalt 56.000 kronor. I beloppet ingår sociala avgifter.

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 041 116	70 041 116
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	70 041 116	70 041 116
Ingående avskrivningar	-1 430 807	-613 203
Årets avskrivningar	-817 604	-817 604
Utgående avskrivningar	-2 248 411	-1 430 807
Redovisat värde	67 792 705	68 610 309

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 under 2014.

Not 4 Andelar i koncernföretag

		2016-12-31	2015-12-31
Företag		Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	Antal /Kapital- andel %	Antal /Kapital- andel %
		värde	värde
Träsket AB		0	0
556846-9489	Stockholm	100,00%	100,00%

Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Org.nr. 769626-7710

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	6 402 858	6 679 190
	Förfaller senare än 5 år	<u>17 860 000</u>	<u>17 860 000</u>
		24 262 858	24 539 190

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 2017 03 30 respektive 2019 03 30. Lånen är amorteringsfria.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 294 000	31 294 000
	Summa ställda säkerheter	<u>31 294 000</u>	<u>31 294 000</u>

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har ombyggnationen av vindstutrymmena till större delen färdigställts. När hela ombyggnationen är färdigställd beräknas denna medföra ett likviditetstillskott på totalt 8,5 mkr.

Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundbyberg 2017-04-21

Åsa Norrbom

Fredrik Skönstrand

Clara Radell

Johanna Rosvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BDO Mälardalen AB

Johan Wall
Auktoriserad revisor

Johan Wall
BDO Mälardalen AB
Turebergs allé 2
191 62 Sollentuna

Sundbyberg den 21 april 2017

Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 18 det räkenskapsår som avslutas 2016-12-31 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 2016-12-31 samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

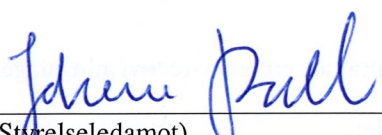
Finansiella rapporter

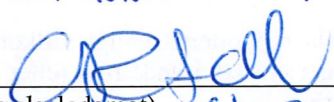
- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild (eller ger en sann och rättvisande bild) enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

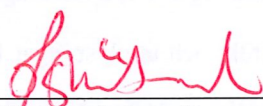
Lämnad information

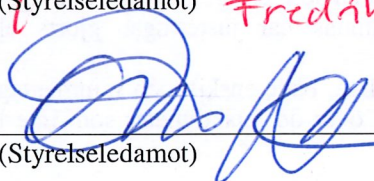
- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- IT-system som hanterar finansiella transaktioner är utan fel som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt samt att inga IT-relaterade risker föreligger som kan äventyra föreningens fortlevnad.
- Vi har upplyst er om alla pågående eller potentiella tvister som vi känner till som kan ha betydelse för föreningens finansiella rapporter
- [Alla övriga frågor som revisorn anser nödvändiga (se punkt A 11 i denna ISA).]


(Styrelseledamot)
JOHANNA ROSVALL


(Styrelseledamot) CLARA RADELL


(Styrelseledamot) FREDRIK SKÖNSSTRAND


(Styrelseledamot) LISA NORBERG