

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Rhodos Grekiska Kolgrillen	180 m ²	2024-01-31
Burek	47 m ²	2026-02-28
Cecilia Mode	128 m ²	2026-07-31
Edsbergs Salong	44 m ²	2024-02-28
Team by H	33 m ²	2024-12-31
Miasam Salong	25 m ²	2025-09-30
Sculpture Aesthetic	27 m ²	2023-08-30
Chamoun Skrädderi	86 m ²	2026-07-31
Green Storage (f.d. 24Storage)	700 m ²	2025-12-31
Manjalo Guld	47 m ²	2026-07-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga 1	
Tvättstuga 2	
Källarförråd	Belägna i samma lokal som Green Storage
Cykel- och barnvagnsrum	Tidigare ett garage som omvandlats till utrymme för cyklar och barnvagnar
Innergård	Totalrenoverad med färdigställande under 2023

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av röklucka i D-porten	2022	
Installation av avgasare till värmesystem nere i undercentral	2022	För att öka livslängd på värmesystem och förebygga slitage
Installation av automatiska luftventiler i förgrenings skåp på vindsplan	2022	För att undvika luftfickor i värmesystemet och få jämnare temperaturer i uppvärmning
Framtagande av styrelserum	2021	
Statusundersökning av stammar i bottenplattor för övriga portar och källarutrymmen	2021	I samband med ombyggnation av garage och löpande
Framtagande av modernt cykel- och barnvagnsrum	2021	Obyggnation av befintligt garage till cykel- och barnvagnsrum
Utförd OVK-besiktning lägenheter & lokaler	2021	
Byte av stammar i bottenplatta för port A & B	2020	
Installation av nya entrédörrar till lokaler	2020	
Installation av säkerhetsanordning på tak	2019 - 2020	
Utförd värmejustering	2019	
Utförd stamspolning	2019	
Byte av radiatorventiler genomgående i fastigheten	2019	
Genomförande av ny energideklaration	2019	
Installation av batteri-backuper till rökluckor	2019 - 2020	
Installation av nytt passersystem & porttelefon	2018	
Renovering av fönster	2018	
Renovering av fasad	2018	
Installation av nya portar	2018	
Renovering av balkonger	2018	
Renovering av förrådsutrymme i källare	2017	
Framtagande av ytterligare tvättstuga	2017	
Renovering av befintlig tvättstuga	2017	
Renovering av skorstenar	2016	
Renovering av trapphus	2016	
Omvandling av råvind till vindslägenheter	2016 - 2017	
Installation av ny huvudentré	2016	
Installation av nya postfack	2016	
Renovering av ventiler till värmesystemet	2016	
Renovering & byte av elstigar/elcentral	2014 - 2015	
Renovering stambyte	2014 - 2015	
Omläggning av tak	2012	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Framtagande av gemensam WC/dusch för medlemmar		I anslutning till tvättstugorna
Åtgärd OVK lokaler	2022-2023	
Åtgärd OVK lägenheter	2022-2023	
Sophantering	2022-2023	I samband med gårdsrenovering
Totalrenovering av gården	2022-2023	
Förhandling av nytt gruppavtal gällande bredband och TV	2023	
Installation av fiberanslutning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sophämtning	Sundbyberg Avfall & Vatten AB
El	Norrenergi AB
Gruppavtal Bredband & TV	Tele2 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 & Tak AB
Städ av föreningens utrymmen	Städsällskapet AB
Teknisk och ekonomisk förvaltare	SBC AB

Övrig information

Styrelsen har noterat att på de senaste årsredovisningarna har de förekommit felaktiga nyckeltal vad gäller fastighetens ytor. Det betyder att vår totala yta för bostadsrätter, hyresrätter och lokaler har varit felaktiga och kommer justeras till upprättandet av årsredovisning 2022. De korrekta storlekarna för våra ytor är enligt följande: Total bostadsyta: 3142 kvm, varav 2935 kvm bostadsrätter och 207 kvm hyresrätter Total lokalyta: 1317 kvm (Uppgifterna är hämtade från senaste fastighetstaxering)

Föreningens ekonomi

Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 10% för våra bostadsrätter från årsskiftet 2023-01-01 och för våra hyresrätter med 4,2% (efter förhandling med Hyresgästföreningen) från 2023-03-01 till följd av rådande samhällssituation med inflation, ökade driftkostnader etc. Löpande kommer styrelsen utvärdera och se över hur den ekonomiska situationen ser ut och artar sig och vidtar åtgärder vid behov, men endast om det är ett måste. Därtill har föreningen gjort ett stort arbete med att se över vad för kostnader man kan undvika eller dra ner på som exempelvis styrelsearvodet och kostnader för löpande arbeten för/från förvaltare då styrelsen försöker göra mer själva i det man kan hantera. Till sist har föreningen omförhandlat flera av avtalen för våra lokalhyresgäster och har redan nu förberett och planerat för kommande lokalhyresgäster vars avtal löper ut i närtid. Detta medför väsentligt mer intäkter för föreningen som kommer att stärka föreningens ekonomi.

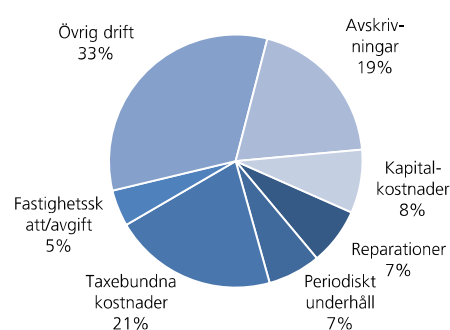
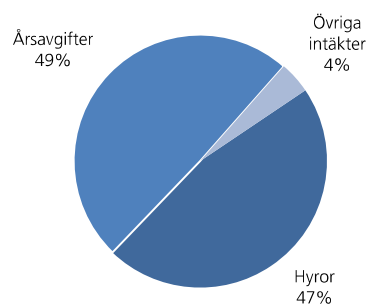
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 909 038	2 498 760
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 648 334	3 605 302
Finansiella intäkter	4 904	315
Ökning av kortfristiga skulder	204 859	344 464
	3 858 098	3 950 081
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 103 493	2 823 086
Finansiella kostnader	347 009	395 231
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	972 704
Ökning av kortfristiga fordringar	165 197	61 598
Minskning av långfristiga skulder	332 184	287 184
	3 947 882	4 539 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 819 254	1 909 038
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-89 785	-589 722

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fortsatt med planering för det gårdsprojekt som nu startat och som innefattar renovering av både funktion och estetiskt utseende. Gårdsprojektet kommer göra att föreningen får en innergård som får en väldigt lång livslängd tillsammans med att hela gården kommer komma till användning med flertalet utrymmen för medlemmarna att utnyttja. Detta kommer därtill höja attraktionen för fastigheten i sig men också våra bostäder. Föreningen har även sett över värmesystemet och lokaliserat vad som varit orsaken till att temperatur i radiatorer och flöde skiftat, detta är nu åtgärdat med hjälp av installation av avgasare nere i undercentral samt installation av automatiska luftventiler i förgreningsskåp på vindsplan. Därtill har föreningen hanterat en översvämning ner till våra källarutrymmen som ägd rum till följd av underdimensionerat kommunalt brunnssystem från gatan som har lett ner till föreningens utrymmen. Samtidigt som detta inträffat har föreningen vidtagit förebyggande åtgärder för att säkerställa så allt i vår fastighet är i gott skick. Föreningen har även projekterat och kommit långt i planeringen kring kommande fiberinstallation och upphandlade av gruppavtal som skall äga rum under kommande kalenderår. Till sist har föreningen hanterat sedvanligt löpande underhåll som inte är av tillräckligt stor dignitet för att nämna här.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	530	510	498
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 116	1 085	1 137	959
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 395	9 508	9 606	9 678
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	14	18
Värmekostnad/m ² totalyta	115	144	218	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	47	46	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	108	110	120
Soliditet (%)	55	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-635	-451	-1 040	-1 350
Nettoomsättning (tkr)	3 635	3 564	3 472	3 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 142 m² bostäder och 1 317 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	68 664 230	0	0	68 664 230
Upplåtelseavgifter	8 250 967	0	0	8 250 967
Fond för yttre underhåll	613 142	443 532	-273 922	443 532
S:a bundet eget kapital	77 528 339	443 532	-273 922	77 358 729
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-40 235 494	-443 532	-177 210	-39 614 752
Årets resultat	-634 646	-634 646	451 132	-451 132
S:a fritt eget kapital	-40 870 140	-1 078 178	273 922	-40 065 884
S:a eget kapital	36 658 199	-634 646	0	37 292 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-634 646
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 791 962
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 532
summa balanserat resultat	-40 870 140

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	289 559
att i ny räkning överförs	-40 580 581

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 635 310	3 563 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 024	41 354
Summa rörelseintäkter		3 648 334	3 605 302
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 113 671	-1 919 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-715 893	-626 949
Personalkostnader	Not 6	-273 929	-277 077
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-837 383	-838 431
Summa rörelsekostnader		-3 940 876	-3 661 518
RÖRELSERESULTAT		-292 541	-56 216
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 904	315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 009	-395 231
Summa finansiella poster		-342 105	-394 916
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-634 646	-451 132
ÅRETS RESULTAT		-634 646	-451 132

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	63 830 602	64 667 660
Inventarier	Not 9	0	325
Summa materiella anläggningstillgångar		63 830 602	64 667 985
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 830 602	64 667 985
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		110 270	25 957
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 128 308	2 135 659
Summa kortfristiga fordringar		2 238 578	2 161 616
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		57 623	59 173
Summa kassa och bank		57 623	59 173
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 296 202	2 220 789
SUMMA TILLGÅNGAR		66 126 803	66 888 774

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 915 197	76 915 197
Fond för yttre underhåll	Not 11	613 142	443 532
Summa bundet eget kapital		77 528 339	77 358 729
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-40 235 494	-39 614 752
Årets resultat		-634 646	-451 132
Summa fritt eget kapital		-40 870 140	-40 065 884
SUMMA EGET KAPITAL		36 658 199	37 292 845
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 167 732	27 620 340
Summa långfristiga skulder		21 167 732	27 620 340
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 407 608	287 184
Leverantörsskulder		159 237	144 757
Skatteskulder		399 992	393 972
Övriga skulder		796 764	863 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	537 272	286 289
Summa kortfristiga skulder		8 300 873	1 975 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 126 803	66 888 774

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Fastighetsförbättring	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 799 443	1 799 455
Hyror bostäder	227 360	223 622
Hyror lokaler momspliktiga	1 473 806	1 431 263
Bredbandsintäkter	96 000	96 000
Hysesrabatt	0	-3 142
Överlåtelse/pantsättning	23 909	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 879	16 655
Öresutjämning	-86	94
	3 635 310	3 563 948

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	12 829	6 000
Fakturerade kostnader moms	0	33 556
Övriga intäkter	195	1 798
	13 024	41 354

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	17 349	8 189
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 436	0
	Snöröjning/sandning	9 165	13 609
	Städning entreprenad	68 035	63 251
	Städning enligt beställning	2 350	0
	Sotning	27 834	3 228
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 603	35 625
	Myndighetstillsyn	0	2 528
	Bevakning	6 506	0
	Gemensamma utrymmen	14 663	3 768
	Gård	0	3 850
	Serviceavtal	24 569	23 676
	Förbrukningsmateriel	14 445	517
	Brandskydd	15 791	17 309
		219 746	175 550
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 806	0
	Brf Lägenheter	10 765	0
	Lokaler	26 400	10 455
	Gemensamma utrymmen	7 701	2 661
	Tvättstuga	5 034	11 006
	Entré/trapphus	15 980	0
	Lås	17 713	8 401
	VVS	107 612	27 715
	Ventilation	17 741	0
	Elinstallationer	16 113	0
	Balkonger/altaner	0	41 945
	Mark/gård/utemiljö	0	5 497
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 833
	Vattenskada	85 803	1 827
		312 669	123 339
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	60 000	0
	Entré/trapphus	0	106 845
	VVS	149 682	126 432
	Ventilation	79 877	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	40 645
		289 559	273 922
	Taxebundna kostnader		
	El	76 901	68 595
	Värme	512 130	529 890
	Vatten	193 826	173 106
	Sophämtning/renhållning	112 228	110 394
	Grovsopor	0	300
		895 085	882 285
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 386	70 207
	Kabel-TV	130 255	129 659
		194 641	199 866
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	201 971	264 099
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 113 671	1 919 061

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 044	0
	Tele- och datakommunikation	4 744	14 357
	Juridiska åtgärder	216 767	56 128
	Inkassering avgift/hyra	8 389	4 332
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	48 779	49 358
	Föreningskostnader	31 253	32 663
	Förvaltningsarvode	231 202	240 238
	Förvaltningsarvodena övriga	7 021	12 117
	Administration	45 470	15 784
	Konsultarvode	112 766	69 115
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 570
	Övriga driftskostnader	0	126 285
	OBS konto	788	0
		715 893	626 949
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	208 447	210 839
	Sociala kostnader	65 482	66 238
		273 929	277 077
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	817 604	817 604
	Förbättringar	19 454	9 727
	Inventarier	325	11 100
		837 383	838 431

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 013 820	70 041 116
	Nyanskaffningar	0	972 704
	Utgående anskaffningsvärde	71 013 820	71 013 820
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 346 159	-5 518 828
	Årets avskrivningar enligt plan	-837 058	-827 331
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 183 218	-6 346 159
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 830 602	64 667 660
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 160 905	29 160 905
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 200 000	34 995 000
	Taxeringsvärde mark	35 516 000	33 740 000
		79 716 000	68 735 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	59 000 000
	Lokaler	9 716 000	9 735 000
		79 716 000	68 735 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 500	55 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	55 500	55 500
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-55 175	-44 075
	Årets avskrivningar enligt plan	-325	-11 100
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-55 500	-55 175
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	325
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	229 633	227 641
	Klientmedel hos SBC	707 777	942 683
	Fordringar	137 045	55 533
	Fordringar kreditfakturor	0	2 620
	Räntekonto hos SBC	1 053 854	907 183
		2 128 308	2 135 659

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		443 532	443 532
Reservering enligt stadgar		443 532	443 532
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-273 922	-443 532
Vid årets slut		613 142	443 532

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,590 %	8 416 502	8 505 806	2025-03-30
Handelsbanken	1,420 %	8 595 110	8 684 414	2024-03-30
Handelsbanken	1,270 %	6 198 728	6 262 304	2023-04-30
Handelsbanken	0,690 %	4 365 000	4 455 000	2024-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 575 340	27 907 524	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 407 608	-287 184	
		21 167 732	27 620 340	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 332 460 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar		35 362 000	31 294 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
Ränta		21 844	22 114
Avgifter och hyror		328 241	264 175
Vattenskada		149 750	0
Ingående moms		37 437	0
		537 272	286 289

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen fortsätter med det pågående gårdsprojektet och arbetar för att få till ett färdigställande snarast möjligt. Därtill fortsätter föreningen med arbete kring den planerade installation av fiberanslutning samt nå beslut i upphandlande av bredbandsleverantör för gruppavtal. Till sist ser föreningen över övrigt underhåll men kommer att prioritera att göra det som endast måste. Detta för att hålla nere kostnader i den mån det går, speciellt med tanke på rådande omständigheter.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Nils Rasmus Loui Logård
Ordförande

Rickard Wagman
Ledamot

Evelina Hilma Sarén
Ledamot

Lisa Gop
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Extern 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 2022.

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 2022 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.

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 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 upphöra med 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 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 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. Risken 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 eventuella 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 2022 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se