



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sparven 10



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sparven 10

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 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 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

Malin Bergström	Ordförande
Max Gustafsson	Ledamot
Görel Gustafsson	Ledamot
Elisabet Johansson	Ledamot
Carl-Christian von Kauffmann	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Sandberg	Ordinarie Extern	KPMG
--------------------	------------------	------

Valberedning

Sara Andersson	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SPARVEN 10	1999	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

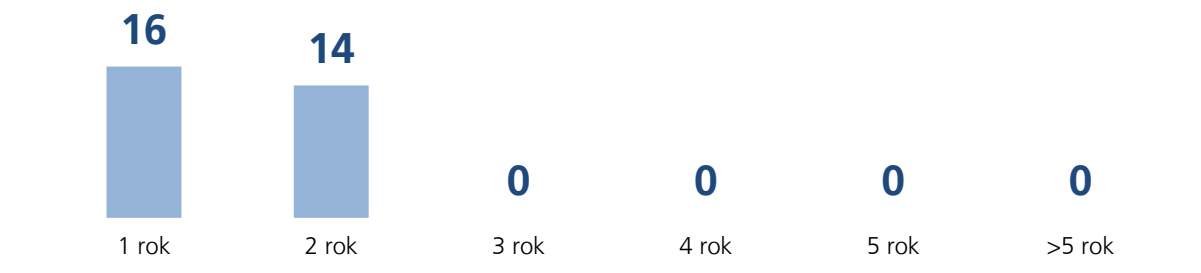
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 560 m², varav 1 231 m² utgör lägenhetsyta och 329 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skyltverkstad	225 m ²	2022-02-28
Mätservice	92 m ²	2022-10-03

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning av öppna spisar	2020	vart 4:e år
Radonmätning	2020	vart 10:e år
Rensning av stuprör	2018	vart annat år
Energideklaration	2018	vart 10:e år
OVK	2018	vart 6:år
Rensade rökkanaler	2017	
Brandskyddskontroll	2017	vart 8:e år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	vart 5:år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

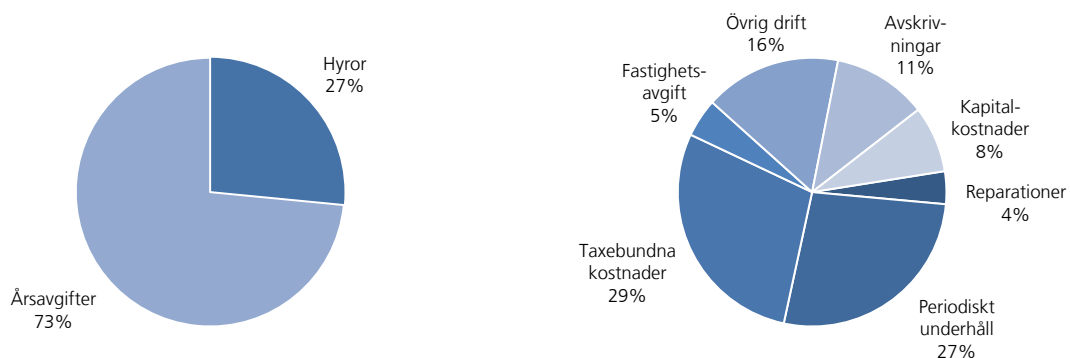
Avtal	Leverantör
Tv, telefon, bredband	Com Hem
Elförbrukning	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Värmetrygg	Norrenergi
Tvättmaskiner	Electrolux
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	936 825	843 566
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 189 284	1 178 339
	1 189 284	1 178 339
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 116 671	783 432
Finansiella kostnader	110 420	110 006
Ökning av kortfristiga fordringar	5 607	655
Minskning av långfristiga skulder	125 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	55 529	90 987
	1 413 227	1 085 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	712 882	936 825
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-223 943	93 259

*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

Bytt båda entrédörrar plus ny utebelysning

Nytt tak över alla tre ingångar

Ny led-belysning med sensor i alla gemensamma utrymmen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st

Tillkommande medlemmar: 13 st

Avgående medlemmar: 13 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	731	731	731
Hyror/m ² hyresrättsyta	783	749	714	702
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 756	6 861	6 945	7 029
Elkostnad/m ² totalyta	21	25	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	157	168	171	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	43	42	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	71	61	61
Soliditet (%)	46	46	45	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-195	128	-88	22
Nettoomsättning (tkr)	1 189	1 178	1 155	1 153

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 231 m² bostäder och 329 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	8 446 723	0	0	8 446 723
Fond för yttre underhåll	1 341 673	266 569	0	1 075 104
S:a bundet eget kapital	9 788 396	266 569	0	9 521 827
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 574 582	-266 569	127 894	-2 435 907
Årets resultat	-194 814	-194 814	-127 894	127 894
S:a ansamlad förlust	-2 769 396	-461 383	0	-2 308 013
S:a eget kapital	7 019 000	-194 814	0	7 213 814

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-194 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 308 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-266 569</u>
summa balanserat resultat	-2 769 396

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>373 333</u>
att i ny räkning överförs	-2 396 063

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 189 284	1 177 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	469
Summa rörelseintäkter		1 189 284	1 178 339

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 022 699	-672 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 977	-98 453
Personalkostnader	Not 6	-4 995	-12 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 007	-157 007
Summa rörelsekostnader		-1 273 678	-940 439

RÖRELSERESULTAT

-84 394 **237 900**

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 420	-110 006
Summa finansiella poster		-110 420	-110 006

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-194 814 **127 894**

ÅRETS RESULTAT

-194 814 **127 894**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	14 549 343	14 706 350
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 549 343	14 706 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 549 343	14 706 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	665 213	883 549
Summa kortfristiga fordringar		665 213	883 549
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		110 144	110 144
Summa kassa och bank		110 144	110 144
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		775 357	993 693
SUMMA TILLGÅNGAR		15 324 700	15 700 043

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 446 723	8 446 723
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 341 673	1 075 104
Summa bundet eget kapital		9 788 396	9 521 827
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 574 582	-2 435 907
Årets resultat		-194 814	127 894
Summa fritt eget kapital		-2 769 396	-2 308 013
SUMMA EGET KAPITAL		7 019 000	7 213 814
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	8 065 000
Summa långfristiga skulder		0	8 065 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 040 000	100 000
Leverantörsskulder		13 557	45 885
Skatteskulder		126 500	119 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	125 643	155 784
Summa kortfristiga skulder		8 305 700	421 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 324 700	15 700 043

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	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	870 288	870 288
Hyror bostäder	48 070	47 081
Hyror lokaler	241 656	230 176
Hyror parkering	15 600	14 700
Hyror förråd	9 000	7 200
Avgift andrahandsuthyrning	4 670	8 421
Öresutjämning	0	4
	1 189 284	1 177 870

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	469
	0	469

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 400	56 526
	Snöröjning/sandning	0	11 019
	Städning entreprenad	21 552	17 532
	Städning enligt beställning	0	3 010
	Sotning	5 833	0
	Myndighetstillsyn	2 548	0
	Gemensamma utrymmen	887	0
	Gård	649	11 321
	Förbrukningsmateriel	1 820	1 177
	Brandskydd	0	22 738
	Fordon	0	378
		90 689	123 700
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 838	8 102
	Entré/trapphus	1 248	1 016
	Lås	0	13 717
	VVS	0	5 248
	Elinstallationer	2 620	0
	Vattenskada	42 295	0
		55 001	28 083
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	97 622	0
	Tak	275 711	0
		373 333	0
	Taxebundna kostnader		
	El	32 390	39 325
	Värme	245 409	261 903
	Vatten	70 080	66 879
	Sophämtning/renhållning	43 461	42 218
	Grovsopor	5 405	6 080
		396 745	416 405
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 987	23 718
	Kabel-TV	18 915	18 462
		42 902	42 180
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 030	62 470
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 022 699	672 838
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	8 594
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	438	844
	Styrelseomkostnader	0	3 302
	Fritids- och trivselkostnader	321	3 035
	Förvaltningsarvode	58 892	58 014
	Administration	4 098	974
	Konsultarvode	1 438	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		88 977	98 453

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 995	4 995
	Löner	0	6 000
	Sociala kostnader	0	1 145
		4 995	12 140
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	86 851	86 851
	Förbättringar	70 156	70 156
		157 007	157 007
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 961 604	17 961 604
	Utgående anskaffningsvärde	17 961 604	17 961 604
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 255 254	-3 098 247
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 007	-157 007
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 412 261	-3 255 254
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 549 343	14 706 350
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 260 900	2 260 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 576 000	13 576 000
	Taxeringsvärde mark	14 540 000	14 540 000
		28 116 000	28 116 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 000 000	26 000 000
	Lokaler	2 116 000	2 116 000
		28 116 000	28 116 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 963	107 963
	Utgående anskaffningsvärde	107 963	107 963
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 963	-107 963
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 963	-107 963
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	62 475	56 868
	Klientmedel hos SBC	602 738	826 681
		665 213	883 549

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 075 104	820 641
	Reservering enligt stadgar	266 569	266 569
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-12 106
	Vid årets slut	1 341 673	1 075 104

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,660 %	3 340 000	3 465 000	2021-11-25
	Swedbank	0,965 %	3 900 000	3 900 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,936 %	800 000	800 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		8 040 000	8 165 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 040 000	-100 000	
			0	8 065 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 540 000 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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 200 000	11 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	4 995	4 995
	Ränta	4 406	19 354
	Avgifter och hyror	116 242	131 435
		125 643	155 784

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

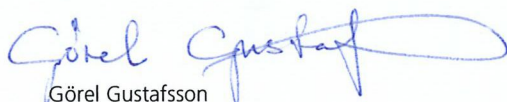
SUNDBYBERG den 18 / 5 2021



Malin Bergström
Ordförande



Max Gustafsson
Ledamot



Görel Gustafsson
Ledamot



Elisabet Johansson
Ledamot

Carl-Christian von Kauffmann
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2021



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sparven 10, org. nr 769603-4300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparven 10 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sparven 10 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsstämman för räkenskapsåret 2019 har inte hållits inom den lagstadgade tiden enligt Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar. Enligt lagen ska ordinarie årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Årsstämman hölls 2020-10-05. Föreningen har inte, enligt min bedömning, påverkat föreningens förvaltning i övrigt under räkenskapsåret.

Falun den 27 maj 2021



Margareta Sandberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	870 000	870 288	870 000
Hyror bostäder	48 000	48 070	46 000
Hyror lokaler	240 000	241 656	232 000
Hyror parkering	15 000	15 600	15 000
Hyror förråd	7 000	9 000	7 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 670	0
Öresutjämning	0	0	0
	1 180 000	1 189 284	1 170 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-59 000	-57 400	-59 000
Snöröjning/sandning	-12 000	0	0
Städning entreprenad	-22 000	-21 552	-17 000
Städning enligt beställning	0	0	-4 000
Sotning	0	-5 833	0
Myndighetstillsyn	0	-2 548	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-887	-1 000
Gård	-4 000	-649	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 820	-2 000
Brandskydd	-5 000	0	-5 000
	-105 000	-90 689	-91 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-32 000
Tvättstuga	0	-8 838	0
Entré/trapphus	0	-1 248	0
Elinstallationer	0	-2 620	0
Vattenskada	0	-42 295	0
	-30 000	-55 001	-32 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-97 622	0
Tak	0	-275 711	0
	0	-373 333	0
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-32 390	-39 000
Värme	-273 000	-245 409	-278 000
Vatten	-67 000	-70 080	-67 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-43 461	-45 000
Grovsopor	0	-5 405	0
	-425 000	-396 745	-429 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-23 987	-24 000
Kabel-TV	-78 720	-18 915	-19 000
	-103 720	-42 902	-43 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 000	-64 030	-62 497
	-63 000	-64 030	-62 497

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-321	-2 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-58 892	-59 000
Administration	-3 000	-4 098	-3 000
Konsultarvode	0	-1 438	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 040	-5 000
	-97 000	-88 977	-93 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-6 000	0	-12 000
Styrelsearvode	-6 000	-4 995	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-2 000	0	-2 000
	-14 000	-4 995	-20 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-87 000	-86 851	-87 000
Förbättringar	-70 000	-70 156	-70 000
	-157 000	-157 007	-157 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-994 720	-1 273 678	-927 497
RÖRELSERESULTAT	185 280	-84 394	242 503
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-105 000	-110 396	-111 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-21	0
	-105 000	-110 420	-111 000
RESULTAT	80 280	-194 814	131 503

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se