

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sparven 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- 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.
- 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 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.

Styrelsen

Clara Radell	Ordförande	
Rasmus Logård	Ledamot	
Therese Melander	Ledamot	Avgick januari 2020
Åsa Norrbom	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rasmus Logård, Åsa Norrbom och Clara Radell.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Wall	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-03.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-13. Extra stämma med anledning av ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sparven 18	2014	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 668 m², varav 2 541 m² utgör lägenhetsyta och 1 127 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Rhodos Kolgrill	180 m ²	2021-01-31
Sidik Bektic/Burek	47 m ²	2023-02-28
Cecilia Mode	128 m ²	2020-07-31
Zelic Nadezda Frisör/Edsbergs Salong	44 m ²	2020-05-28
Team by H	33 m ²	2021-12-31
Fatemhe Fallah	25 m ²	2022-09-29
Salong Vit Magnolia	27 m ²	2020-08-30
Chamoun Yohanon	57 m ²	2020-07-31
24Storage	700 m ²	2024-12-31
Bitars Guld	47 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga 1
Tvättstuga 2
Förrådslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Värmejustering	2019 - 2020	
Stamspolning	2019	
Fönster renovering	2018	
Fasad renovering	2018	
Balkonger renovering	2018	
Nytt passersystem	2018	
Nya portar	2018	
Källarutrymmen	2017	
Ny tvättstuga	2017	
Tvättstuga	2017	
Renovering av skorstenar	2016	
Vind till lgh	2016 - 2017	
Renovering av ventiler till värmesystemet	2016	
Målning av trapphusen	2016	
Nya postboxar	2016	
Byte av elstigar/elcentral	2014 - 2015	
Stambyte	2014 - 2015	
Omlagt tak	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gård	2020	Renovering och underhåll
Sophantering	2020	I samband med gårdsrenovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Sophämtning	Sundbyberg avfall & vatten AB
El	Norrenergi AB
Bredband	Com Hem AB
Städ av trapphus och tvättstuga	Belles Golv & Städ
Revision	BDO Mälardalen AB
Elnät	Vattenfall
Värmeeffektivisering	Egain Sweden AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Snöskottning och takskottning	CC Plåt och tak AB
Blommor på gården	Hässelby Blommor AB

Övrig information

I föreningen finns 69 lägenheter varav 4 är upplåtna som hyresrätter.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beställt en flerårsbudget för att långsiktigt kunna planera föreningens ekonomi, förväntas vara klar Q2. Föreningen tar sedan 2019-10-21 en avgift för administration kring andrahandsuthyrning, detta enligt föreningens stadgar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelseintäkter	3 222 119	3 223 709
Finansiella intäkter	248 996	91
Medlemsinsatser	0	3 125 000
Ökning av långfristiga skulder	4 405 821	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 881 686
	7 876 936	8 230 486

UTBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 552 434	15 854 992
Finansiella kostnader	439 867	496 234
Ökning av kortfristiga fordringar	169 537	15 023
Minskning av långfristiga skulder	0	89 304
Minskning av kortfristiga skulder	1 715 431	0
	5 877 269	16 455 553

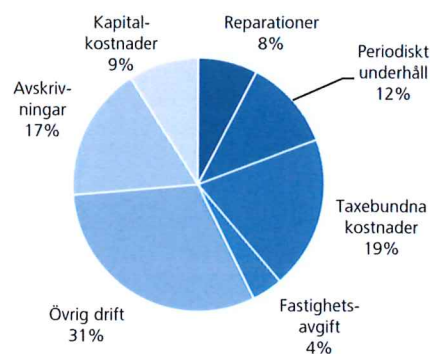
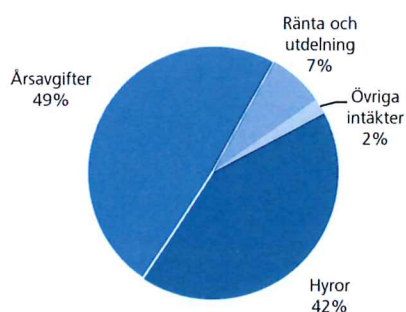
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 271 091	9 496 159
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 999 667	-8 225 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 270 759	1 271 091

*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 1 377 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

Under året har stamspolning, uppsättning av säkerhetsanordning på taket samt injustering av värme i lägenheter och lokaler genomförts.

Dotterbolaget Trasket AB har likviderats med ett överskott på 222 096 kr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	498	490	522	404
Hyror/m ² hyresrättsyta	5 413	5 290	5 414	3 902
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 359	7 081	7 107	7 127
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	165	113	181	179
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	36	27	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	120	135	129	166
Soliditet (%)	56	59	66	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 599	-13 956	-2 922	-2 332
Nettoomsättning (tkr)	3 222	3 190	3 236	2 426

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 541 m² bostäder och 1 127 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	434 387	443 532	-213 113	203 968
S:a bundet eget kapital	77 349 584	443 532	-213 113	77 119 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-37 216 169	-443 532	-13 742 918	-23 029 719
Årets resultat	-1 349 791	-1 349 791	13 956 031	-13 956 031
S:a ansamlad förlust	-38 565 960	-1 793 323	213 113	-36 985 750
S:a eget kapital	38 783 625	-1 349 791	0	40 133 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 349 791
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 772 637
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-443 532
summa balanserat resultat	-38 565 960

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

434 387
-38 131 573

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 222 119	3 189 582
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	34 127
Summa rörelseintäkter		3 222 119	3 223 709
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 537 869	-15 091 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-792 723	-587 716
Personalkostnader	Not 6	-221 842	-175 729
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-828 604	-828 604
Summa rörelsekostnader		-4 381 038	-16 683 596
RÖRELSERESULTAT		-1 158 919	-13 459 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248 996	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 867	-496 234
Summa finansiella poster		-190 871	-496 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 349 791	-13 956 031
ÅRETS RESULTAT		-1 349 791	-13 956 031

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 339 892	66 157 496
Inventarier	Not 9	22 500	33 500
Summa materiella anläggningstillgångar		65 362 392	66 190 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 10	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 362 392	66 190 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 602	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 620 994	1 344 737
Summa kortfristiga fordringar		3 620 994	1 344 737
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		62 773	175 428
Summa kassa och bank		62 773	175 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 689 370	1 520 165
SUMMA TILLGÅNGAR		69 051 762	67 711 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 915 197	76 915 197
Fond för yttre underhåll	Not 12	434 387	203 968
Summa bundet eget kapital		77 349 584	77 119 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 216 169	-23 029 719
Årets resultat		-1 349 791	-13 956 031
Summa fritt eget kapital		-38 565 959	-36 985 750
SUMMA EGET KAPITAL		38 783 625	40 133 415
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 773 718	8 684 414
Övriga skulder		62 103	62 103
Summa långfristiga skulder		8 835 821	8 746 517
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 631 386	15 376 972
Leverantörsskulder		435 171	2 225 372
Skuld till koncernföretag		0	26 841
Skatteskulder		246 116	189 623
Övriga skulder		703 727	674 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	415 916	338 146
Summa kortfristiga skulder		21 432 316	18 831 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 051 762	67 711 162

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50	50
Inventarier	5	5

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 691 634	1 663 333
Hyror bostäder	219 884	219 884
Hysesbortfall	0	-8 329
Hyror lokaler momspliktiga	728 254	724 688
Hyror lokaler	513 387	492 115
Bredbandsintäkter	96 000	95 229
Hysesrabatt	-27 122	0
Överlåtelse/pantsättning	0	2 565
Öresutjämning	81	96
	3 222 119	3 189 582

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	26 216
Övriga intäkter	0	7 911
	0	34 127

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	31 169	31 952
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 037	6 118
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 682	17 337
	Snöröjning/sandning	10 199	14 546
	Städning entreprenad	79 918	79 656
	Städning enligt beställning	3 928	5 081
	Sotning	0	1 436
	Myndighetstillsyn	20 645	11 869
	Gemensamma utrymmen	1 072	0
	Gård	0	3 450
	Serviceavtal	41 511	91 584
	Förbrukningsmateriel	536	1 701
	Störningsjour och larm	0	6 059
	Brandskydd	58 695	43 031
		284 392	313 819
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	83 757
	Lokaler	24 184	17 905
	Tvättstuga	7 985	15 462
	Entré/trapphus	10 558	0
	Lås	48 186	1 822
	VVS	11 064	115 632
	Värmeanläggning/undercentral	7 421	0
	Ventilation	4 358	5 013
	Elinstallationer	12 135	12 950
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 194	0
	Tak	8 138	0
	Fasad	29 795	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 470
	Vattenskada	192 314	49 644
		367 331	320 655
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	63 115	0
	Lås	0	154 097
	Värmeanläggning	96 202	0
	Tak	54 733	0
	Fasad	345 742	13 232 142
		559 793	13 386 239
	Taxebundna kostnader		
	El	67 009	76 913
	Värme	605 283	413 220
	Vatten	171 349	133 490
	Sophämtning/renhållning	96 335	76 524
		939 976	700 147
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 407	66 734
	Kabel-TV	125 863	122 179
	Bredband	745	1 736
		194 015	190 649
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	192 363	180 038
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 537 869	15 091 547

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	8 350	198
	Juridiska åtgärder	254 512	123 137
	Inkassering avgift/hyra	7 314	10 450
	Revisionsarvode extern revisor	97 907	7 345
	Föreningskostnader	27 313	150
	Styrelseomkostnader	5 589	0
	Förvaltningsarvode	231 402	223 569
	Förvaltningsarvoden övriga	11 873	60 643
	Administration	89 937	22 006
	Korttidsinventarier	2 288	0
	Konsultarvode	49 857	133 958
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 260
		792 723	587 716

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	168 816	136 171
	Sociala kostnader	53 026	39 558
		221 842	175 729

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	817 604	817 604
	Inventarier	11 000	11 000
		828 604	828 604

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 041 116	70 041 116
	Utgående anskaffningsvärde	70 041 116	70 041 116
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 883 620	-3 066 015
	Årets avskrivningar enligt plan	-817 604	-817 604
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 701 224	-3 883 620
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 339 892	66 157 496
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 160 905	29 160 905
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 995 000	27 600 000
	Taxeringsvärde mark	33 740 000	21 423 000
		68 735 000	49 023 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	42 800 000
	Lokaler	9 735 000	6 223 000
		68 735 000	49 023 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 500	55 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	55 500	55 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 000	-11 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 000	-11 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 000	-22 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 500	33 500



Not 10 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Föreningens fastighet har sedan förvärvet 2014 redovisats i enlighet med FAR's uttalande RedU 9, bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Bokfört värde på aktierna i Träsket AB uppgick per den 31 december till 0 kronor. Under 2019 har Träsket AB likviderats med ett överskott som i sin helhet har tillfallit den enda aktieägaren, Brf Sparven 18.

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	190 913	138 280
Momsavräkning	0	82 562
Klientmedel hos SBC	3 207 985	1 095 663
Avräkning övrigt	222 096	28 232
	3 620 994	1 344 737

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	203 968	152 976
Reservering enligt stadgar	443 532	50 992
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-213 113	0
Vid årets slut	434 387	203 968

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Handelsbanken	1,150 %	8 684 414	8 773 718	2020-03-30
Handelsbanken	1,420 %	8 863 022	8 930 000	2024-03-30
Handelsbanken	1,850 %	6 357 668	6 357 668	2020-02-10
Handelsbanken	1,600 %	4 500 000	0	2020-02-10
Summa skulder till kreditinstitut		28 405 104	24 061 386	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 631 386	-15 376 972	
		8 773 718	8 684 414	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 512 064 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 362 000	31 294 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	34 577	20 910
	Avgifter och hyror	381 339	317 236
		415 916	338 146

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 togs nya lån för att finansiera de underhåll som gjort under året. Arbete med att renovera gården kommer troligtvis att påbörjas under 2020 och de medel som finns kvar från den belåningen kommer användas till detta.

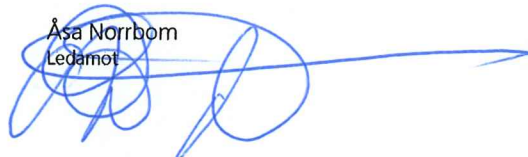
5

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 26 / 5 2020


Clara Radell
Ordförande

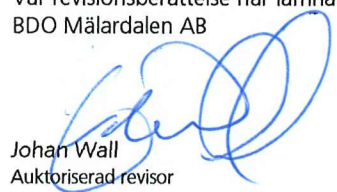

Rasmus Logård
Ledamot


Åsa Norrbom
Ledamot

Fredrik Erlandsson
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats den
BDO Mälardalen AB

1 / 6 2020


Johan Wall
Auktoriserad revisor

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 2019 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 revisionssed 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna 1 juni 2020

BDO Mälardalen AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Sparven 18, org.nr 769626-7710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 18 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.