

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sparrisen Uppsala

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

Förvaltningsberättelse

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.

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 1970-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-27 av dåvarande Patent- och registreringsverket och stadgarna av Bolagsverket 2015 -06-15. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak består av årsavgifter för bostäder som innehas med bostadsrätt.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

1 januari - 8 maj

Benny Olsson	ordförande
Nils Thorngren-Öström	vice ordförande
Ann-Kristin Lång	sekreterare
Catharina Sjöberg	ledamot
Yngve Näslund	ledamot
Peter Wiberg	ledamot
Lars Edlund	suppleant

8 maj- 31 december

Benny Olsson	ordförande
Nils Thorngren-Öström	vice ordför.
Catharina Sjöberg	ledamot
Peter Wiberg	ledamot
Lars Edlund	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Benny Olsson, Catharina Sjöberg och Peter Wiberg.

Externa auktoriserade revisorer

Ordinarie: Kenth Nordin, revisionsfirman Grant Thornton

Valberedning

Vita Rodling, sammankallande
Katarina Holmström
Bodil Ardung

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-08. Extra föreningsstämma 2019-10-24 gällande stadgeändringar. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Läs mer under avsnittet Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅRSTA 28:2 1971	år 1971	Uppsala

Försäkringar

Föreningen har en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar i Uppsala. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning

Byggnaden värms upp i huvudsak med bergvärme och med fjärrvärme som en kompletterande uppvärmningskälla.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna uppfördes 1971 och består av fyra hus varav två med bostäder och lokaler och två med enbart lokaler. Därtill finns två garagebyggnader och öppna parkeringsplatser med motorvärmare. År 2003 gjordes en tillbyggnad med 14 bostadslägenheter på taken till de två bostadshusen. Samtidigt breddades balkongerna och glasades in.

Värdeår

Fastighetens värdeår är 1984.

Ytor

Byggnadernas totalyta är 10 436 m², varav 6 021 m² utgör lägenhetsyta och 4 415 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 bostadslägenheter med bostadsrätt och en med hyresrätt. Sex lokaler upplåts med bostadsrätt och tolv med hyresrätt.

Överlåtelse och medlemsinformation

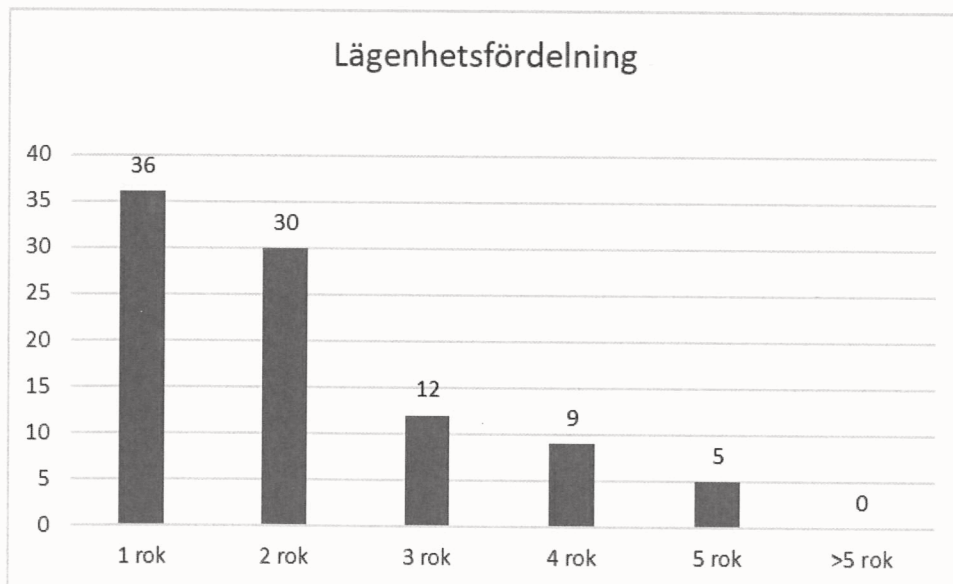
Under året har 8 överlåtelse skett (föregående år 8). Antal medlemmar vid årets börjar var 117 st och vid årets slut var det 121 st. Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt lagstadgad avgift för andrahandsuthyrning.



Fleråsöversikt

Nyckeltal kr/kvm och år	2019	2018	2017	2016
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 200	4 323	4 441	4 515
Elkostnad/kvm totalyta	73	75	72	67
Värmekostnad/kvm total	53	59	72	66
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	24	21	12
Kapitalkostnader/kvm totalyta	51	53	55	51
Soliditet (%)	33	33	32	34
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-218	-75	-1 607	902
Nettoomsättning (tkr)	6 066	7 165	7 165	6 914
Räntekänslighet*	8,6	8,8	8,9	8,9

*Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift)



Verksamhet i lokalerna	Yta
Djurfoder, Rackarn	152 m2
Årsta Travcafé	158 m2
Restaurang, Papas Pizza	151 m2
Tatuerare, 4-Ever Tattoo	80 m2
Barnens Lilla Academia	130 m2
Barnens Lilla Academia	183 m
H2 Entreprenad	281 m2
Fast.mäklare, Almtuna Fastighetsbyrå	41 m2
Vävning, Föreningen Vävstolen	17 m2
Förråd Wiberg Maskin	25 m2
Förråd, Årsta Djurklinik	11 m2
Förråd, Sparrisen/Tellusbarn	8 m2
Veterinär, Årsta Djurklinik	122 m2
Frisör, Årsta frisör	61 m2
Apotek, Apoteksgr.i Årsta AB	92 m2
Förskola Sparrisen/Tellusbarn	136 m2
Förskola Sparrisen/Tellusbarn	214 m2
Livsmedelsbutik, Årstahallen	1 488 m2

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Underhåll

Föreningen följer en rullande underhållsplan som första gången antogs år 2016. Den nuvarande planen sträcker sig fram till 2022.

Utfört och planerat underhåll

Utfört underhåll och installationer	År
Dörrautomatik o. kamera soprum	2019
Ombyggnad o anpassning lokal till fsk	2019
Byte av låssystem	2018
Målning trappuppgångar	2018
Målning källarkorridor	2018
Byte av tvättmaskin	2018
Sopsortering	2018
Beskärning träd&buskar Arborist	2018
Installation av fibernät	2017
Utbyte av bergvärmepumpar	2017
Ny jord och nya växter på torget	2016
Invändig målning av sophus	2016
Rengöring av alla ventilationskanaler	2016
Rengöring och ommålning av fasader vid butikerna	2016
Genomgripande renovering av Loftgångarna	2015-2016
Utbyte av originalarmaturer	2013

te

Anläggande av grillplats	2013
Målning av plåtpartier på Årstahallen och Kids2Home	2013
Målning av träpartier och socklar på bostadshusen	2012
Tidningsklämmor vid dörrarna	2012
Rep o målning av plank	2011
Ny Torgmiljö	2006
Omläggning av tak	2003
Nyinstallation hiss	2003
Nya balkonger	2003
Nyproduktion av 14 bostadslägenheter	2002 - 2003

Planerat underhåll och installationer

Gemensam anläggning för mätare av el. Injustering av värmesystem och radiatorer.
Montering av solceller på taket planeras under de kommande åren.

Förvaltning/Avtal

Föreningen har tecknat avtal om olika faciliteter med följande företag:

- **Ekonomisk förvaltning:**
Mediator Fastighetskonsult
- **Teknisk förvaltning:**
Jobero
- **Elnät:**
Vattenfall
- **Elhandel:**
Bodens Energi
- **Sophantering och vatten:**
Uppsala Vatten och avfall+Returpapperscentralen
- **Kabel TV:**
ComHem
- **Fibernet:**
IP Only
- **Ventilation:**
Uppsala Fläkt Service AB
- **Arrendeavtal parkeringsplatser**
Uppsala kommun
- **Parkeringsövervakning**
Aimo Park
- **Bergvärme**
Indoor
- **Trappstädning**
RenJämt
- **Hissar**
Uppsala Hiss



Skriftlig information

Vid några tillfällen har alla medlemmar och hyresgäster fått en mer utförlig, skriftlig information om aktuella frågor i sina brevlådor. Härutöver har vid olika tillfällen information lämnats genom anslag i trappuppgångarna.

Elektronisk information

Sedan några år tillbaka sker den huvudsakliga informationen från och till medlemmar och hyresgäster på elektronisk väg genom föreningen hemsida: www.brfsparrisen.se och e-postadress: kontakt@brfsparrisen.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av utbyggnaden av Östra Sala backe och exploateringen av Årsta Torg har Brf Sparrisen sedan 2016 påbörjat en process att sälja delar av sin mark. Ett avtal har i januari 2018 tecknats med bostadsutvecklingsföretaget Bonava AB, avtalet förnyades i december 2019. Idéskiss har utformats av White arkitektbyrå. Under 2020 förväntas Uppsala kommun påbörja detaljplaneprocessen där föreningen i enlighet med avtalet ska ha ett avgörande inflytande. Utbyggnaden av Östra Sala backe medför fortlöpande kontakter med Uppsala kommun gällande bl.a. trafikplanering och nyttjande av brf Sparrisens mark.

Förskolan Lilla Academia har utökat sin verksamhet med en avdelning på 130 kvm. Föreningen investerade ca en miljon i anpassning av lokalen. Föreningen har sedan årsskiftet 2018/19 varit utan hyresgäst i tidigare förskolelokal på 800 kvm. From 1 augusti 2019 hyrdes knappt 300 kvm ut till H2 entreprenad.

Under året har lagstadgad energibesiktning genomförts samt radonmätning påbörjats.

Träd och buskar har beskurets av arborist. Nya avtal har tecknats för alla garage och styrelsen har besiktat garagen. I september fanns container tillgänglig för grovsopor och elektronik för medlemmarna. Rensning av cyklar har genomförts. Anticimex har ställt ut boxar mot möss.

I mitten av december var det på sedvanligt sätt ett öppet hus med glögg i styrelserummet då medlemmar och hyresgäster kunde umgås. Den traditionella julklappen i form av en chokladask delades ut i brevlådorna hos alla medlemmar och hyresgäster.

✍

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 525 411	1 532 225	-26 692	-75 100
Disposition av 2018 års resultat		161 825	-236 925	75 100
Årets resultat				-303 274
Belopp årets utgång	16 525 411	1 694 050	-263 617	-303 274

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-263 617
Årets resultat	<u>-303 274</u>
	-566 891

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	300 000
Till balanserat resultat överföres	<u>-866 891</u>
	-566 891

RESULTATRÄKNING

		INTÄKTER	
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter, bostäder	3 032 808		3 032 808
Årsavgifter, lokaler	184 572		184 572
Årsavgifter, lokaler moms	764 444		764 444
Hysesintäkter	1 311 521	1	2 787 078
Värmeintäkter	300 392		339 002
Kabel-TV intäkter	57 000	5 650 737	57 000
			7 164 904
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Försäkringsersättningar	44 000		74 502
Fakturerade kostnader	18 600		15 225
Övriga intäkter	412 355	<u>474 955</u> 2	102 034
			<u>191 761</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>6 125 692</u>	<u>7 356 665</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Driftskostnader	-3 023 039	3	-3 224 102
Administrationskostnader	-124 103		-120 485
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-434 684	-3 581 826 4	-357 004
			-3 701 591
<u>Reparation och underhållskostnader</u>			
Reparationer	-324 514		-424 766
Försäkringsskador	-51 884		-155 794
Planerat underhåll	-620 634	-997 032	-1 257 271
			-1 837 831
Personalkostnader		-189 014 5	-236 965
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>			
Byggnader och renoveringar	-1 125 061	6	-1 096 693
Inventarier	0	-1 125 061	0
			-1 096 693
RÖRELSERESULTAT		232 759	483 585
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-536 033	-536 033	-558 685
			-558 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-303 274</u>	<u>-75 100</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-303 274</u>	<u>-75 100</u>



BALANSRÄKNING

	<u>TILLGÅNGAR</u>		
	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	38 260 532	6	39 069 655
Yttre anläggningar	3 491 392	6	3 558 967
Barnstuga	6 874 834	6	7 094 829
Lokalanpassning	652 473	6	
Maskiner och inventarier	0	7	0
Pågående byggnation	98 884		98 884
Mark	1 366 563	50 744 678	1 366 563
			51 188 898
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
SBC		3 500	3 500
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	125 933		5 400
Övriga fordringar	100 082	8	145 527
Förutb kostnader och uppl intäkter	320 233	546 248 9	432 275
			583 202
Kassa och bank		2 650 343	3 002 428
SUMMA TILLGÅNGAR	53 944 769		54 778 028

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	16 525 411		16 525 411
Yttre reparationsfond	1 694 050	18 219 461	1 532 225
			18 057 636
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	-263 617		-26 692
Årets resultat	-303 274	-566 891	-75 100
			-101 792
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		33 465 987 10	34 159 323
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	693 336		693 336
Leverantörsskulder	499 924		540 464
Egna skatteskulder	93 024		19 507
Under utredning	0		-3 780
Medlemmarnas reparationsfond	687 701		705 137
Sociala avgifter	0		29 500
Momsskuld	119 961		0
Upplupna kostnader	145 049	11	160 984
Förskottsinsbetalda hyror/avg	587 217	2 826 212	517 713
			2 662 861
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	53 944 769		54 778 028

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	67 år
Yttre anläggningar	67 år
Lokalanpassning 1	40 år
Lokalanpassning 2	4 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2017 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<u>Hyresintäkter</u>
Hyra bostäder	71 156	70 452
Hyror lokaler moms	747 008	641 301
Hyror lokaler	333 156	1 917 229
Hyror garage	129 541	128 156
Hyror parkering	19 200	18 480
Hyror förråd	4 680	4 680
Hyror förråd moms	<u>6 780</u>	<u>6 780</u>
SUMMA	<u>1 311 521</u>	<u>2 787 078</u>

NOT NR 2

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<u>Övriga intäkter</u>
Hyresgästanspassning	60 000	5 000
Andrahandsupplåtelser	13 772	6 822
Erhållna bidrag	32 675	0
Övriga ersättningar	<u>305 908</u>	<u>90 212</u>
	<u>412 355</u>	<u>102 034</u>

X

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	244 303	200 634
Fastighetsskötsel, extra tjänster	122 071	167 625
Städning Entreprenad	74 374	72 759
Hisskostnader	78 334	71 522
OVK, åtgärder/besiktning	77 602	189 868
Serviceavtal	86 535	101 803
El	764 780	785 887
Värme	557 105	613 585
Vatten	196 427	256 180
Sophämtning	185 290	148 569
Försäkringar	255 456	235 232
Kabel TV	123 842	103 819
Förbrukningsinventarier	22 517	22 850
Revision	47 676	46 685
Övriga fastighetskostnader	<u>186 727</u>	<u>207 084</u>
SUMMA	<u>3 023 039</u>	<u>3 224 102</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1984 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelsen	150 065	181 500
Övriga ersättningar	0	11 250
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	150 065	192 750
Sociala avgifter	<u>38 949</u>	<u>44 215</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>189 014</u>	<u>236 965</u>

NOT NR 6

Årsta 28:2

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taxeringsvärde:	100 000 000	77 600 000
Byggnadsvärde	70 800 000	57 600 000
Markvärde	<u>29 200 000</u>	<u>20 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>100 000 000</u>	<u>77 600 000</u>



Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	69 200 000	54 200 000
Lokaler	30 800 000	23 400 000

Bokfört värde: **2019** **2018**

Byggnader	53 941 559	53 941 559
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 871 904	-14 062 781
Årets avskrivningar	<u>-809 123</u>	<u>-809 123</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 681 027	-14 871 904
Utgående restvärde enligt plan	<u>38 260 532</u>	<u>39 069 655</u>

Yttre anläggningar	4 505 021	4 505 021
Ingående ackumulerade avskrivningar	-946 054	-878 479
Årets avskrivningar	<u>-67 575</u>	<u>-67 575</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 013 629	-946 054
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 491 392</u>	<u>3 558 967</u>

Lokalanpassning 1	9 081 602	9 081 602
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 986 773	-1 766 778
Årets avskrivningar	<u>-219 995</u>	<u>-219 995</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 206 768	-1 986 773
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 874 834</u>	<u>7 094 829</u>

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>48 626 758</u>	<u>49 723 451</u>
----------------------------	-------------------	-------------------

Lokalanpassning 2 2019	0	0
Årets inköp	680 841	
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-28 368</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 368	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>652 473</u>	<u>0</u>

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>91 031 155</u>	<u>92 352 073</u>
----------------------------	-------------------	-------------------

NOT NR 7

Maskiner och inventarier

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Maskiner och inventarier	1 220 213	1 220 213
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 220 213	-1 220 213
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 220 213</u>	<u>-1 220 213</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

✗

NOT NR 8

Övriga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skattekonto	100 082	100 087
Momsfordran	<u>0</u>	<u>45 440</u>
SUMMA	<u>100 082</u>	<u>145 527</u>

NOT NR 9

Förutbet kostnader/uppl intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	176 242	186 342
Förutbetalda, övriga kostnader	143 991	123 181
Storbutiken Örebro värmedeb Q2-4	<u>0</u>	<u>122 752</u>
SUMMA	<u>320 233</u>	<u>432 275</u>

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2021-04-23	1,55%	5 800 000
Swedbank	2022-01-11	1,15%	5 000 000
Swedbank	2022-11-25	1,88%	5 723 316
Swedbank	2024-06-19	0,93%	4 979 983
Swedbank	2020-01-24	1,70%	10 000 000
Swedbank	2022-01-11	1,15%	<u>2 656 024</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>34 159 323</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-693 336
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>33 465 987</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			30 692 643

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupna räntor	47 009	67 234
Upplupna arvoden	<u>98 040</u>	<u>93 750</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>145 049</u>	<u>160 984</u>

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	42 032 000	42 032 000

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskaps slut

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte kommer ha en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och har ej identifierat väsentliga risker för en negativ påverkan på föreningen.



Uppsala den 6/5 2020

14



Benny Olsson



Nils Thorngren-Öström



Lars Edlund



Catharina Sjöberg



Peter Wiberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 13/5 2020



Kenth Nordin
Auktoriserad revisor
Grant Thornton



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparrisen
Org.nr. 717600-8030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparrisen för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Sparrisen för år 2019 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 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.

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.

Uppsala den 13 maj 2020

Kenth Nordin

Auktoriserad revisor