



# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sparven 10

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.

- 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	
Sofia Eriksson	Ledamot	Avgick 200402
Görel Gustafsson	Ledamot	
Max Anders Gustafsson	Ledamot	
Eva Elisabet Johansson	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Petra Hertogs	Sammanställande
---------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### 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

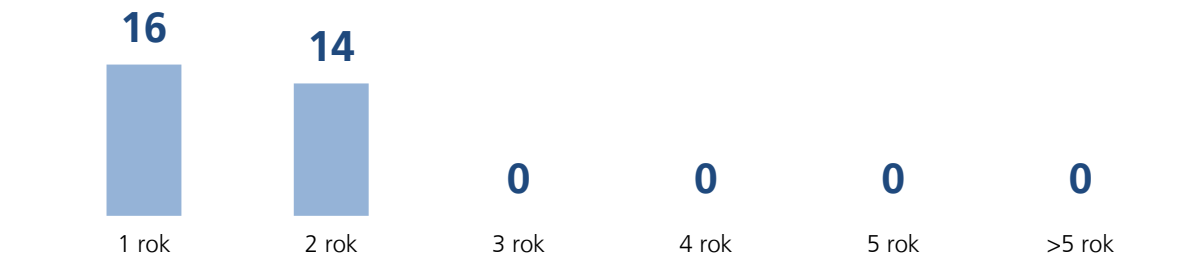
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 560 m<sup>2</sup>, varav 1 231 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 329 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2022-02-28
Mätservice	92 m <sup>2</sup>	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
Rensning av stuprör	2018	vert annat år
Energideklaration	2018	vert 10:e år
OVK	2018	vert 6:år
Rensade rökkanaler	2017	
Brandskyddskontroll	2017	vert 8:e år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	vert 10:e år
Sotning av öppna spisar	2020	vert 4:e år
Stampsplining	2021	vert 5:år

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

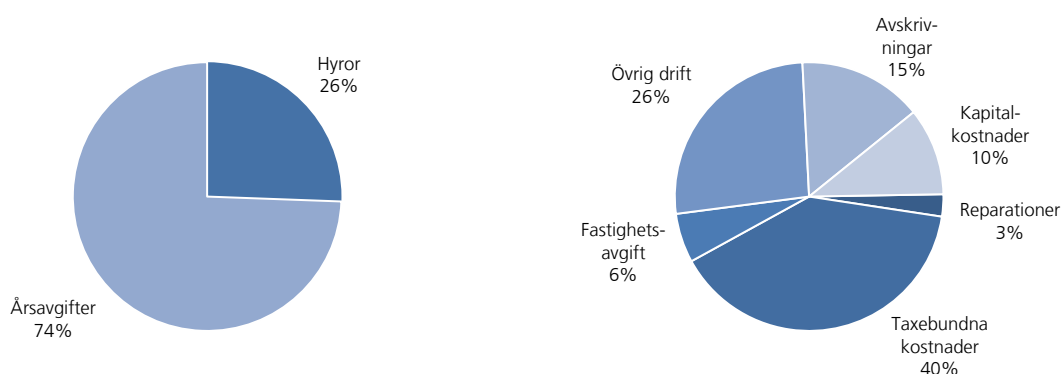
Avtal	Leverantör
Tv, telefon, bredband	Com Hem
Elförbrukning	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Värmetrygg	Norrenergi
Tvättmaskiner	Electrolux
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	SBC

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>843 566</b>	<b>788 759</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 178 339	1 161 069
Finansiella intäkter	0	12
Ökning av kortfristiga skulder	0	86 932
	<b>1 178 339</b>	<b>1 248 013</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	783 432	996 549
Finansiella kostnader	110 006	95 925
Ökning av kortfristiga fordringar	655	733
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	90 987	0
	<b>1 085 080</b>	<b>1 193 206</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>936 825</b>	<b>843 566</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>93 259</b>	<b>54 807</b>

\*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

Förbättring av dränering mot grunden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	731	731	731	731
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	749	714	702	696
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 861	6 945	7 029	7 113
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	21	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	168	171	171	173
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	42	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	61	61	104
Soliditet (%)	46	45	45	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	128	-88	22	13
Nettoomsättning (tkr)	1 178	1 155	1 153	1 149

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 231 m<sup>2</sup> bostäder och 329 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	8 446 723	0	0	8 446 723
Fond för yttre underhåll	1 075 104	266 569	-12 106	820 641
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 521 827</b>	<b>266 569</b>	<b>-12 106</b>	<b>9 267 364</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 435 907	-266 569	-76 293	-2 093 045
Årets resultat	127 894	127 894	88 399	-88 399
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 308 013</b>	<b>-138 675</b>	<b>12 106</b>	<b>-2 181 444</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 213 814</b>	<b>127 894</b>	<b>0</b>	<b>7 085 920</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	127 894
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 169 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 569
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 308 013</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 308 013</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 177 870	1 154 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	469	6 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 178 339</b>	<b>1 161 069</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-672 838	-782 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 453	-194 583
Personalkostnader	Not 6	-12 140	-19 121
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 007	-157 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-940 439</b>	<b>-1 153 556</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>237 900</b>	<b>7 513</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 006	-95 925
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 006</b>	<b>-95 913</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>127 894</b>	<b>-88 399</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>127 894</b>	<b>-88 399</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 706 350	14 863 357
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 706 350</b>	<b>14 863 357</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 706 350</b>	<b>14 863 357</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	883 549	789 635
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>883 549</b>	<b>789 635</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		110 144	110 144
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>110 144</b>	<b>110 144</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>993 693</b>	<b>899 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 700 043</b>	<b>15 763 136</b>

## Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 446 723	8 446 723
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 075 104	820 641
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 521 827</b>	<b>9 267 364</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 435 907	-2 093 045
Årets resultat		127 894	-88 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 308 013</b>	<b>-2 181 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 213 814</b>	<b>7 085 920</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 065 000	8 165 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 065 000</b>	<b>8 165 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		45 885	153 007
Skatteskulder		119 560	113 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	155 784	145 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>421 229</b>	<b>512 216</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 700 043</b>	<b>15 763 136</b>

## 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	870 288	870 288
Hyror bostäder	47 081	46 340
Hyror lokaler	230 176	218 013
Hyror parkering	14 700	12 000
Hyror förråd	7 200	7 200
Avgift andrahandsuthyrning	8 421	1 145
Öresutjämning	4	3
	<b>1 177 870</b>	<b>1 154 989</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	469	6 080
	<b>469</b>	<b>6 080</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	56 526	54 801
	Snöröjning/sandning	11 019	0
	Städning entreprenad	17 532	8 364
	Städning enligt beställning	3 010	1 806
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 250
	Myndighetstillsyn	0	14 850
	Gemensamma utrymmen	0	1 020
	Gård	11 321	0
	Förbrukningsmateriel	1 177	1 233
	Brandskydd	22 738	1 594
	Fordon	378	0
		<b>123 700</b>	<b>99 918</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	8 102	7 792
	Entré/trapphus	1 016	525
	Lås	13 717	5 858
	VVS	5 248	14 342
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 500
	Vattenskada	0	129 530
		<b>28 083</b>	<b>160 547</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Vind	0	9 875
	Huskropp utvändigt	0	2 231
		<b>0</b>	<b>12 106</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 325	36 965
	Värme	261 903	266 264
	Vatten	66 879	66 297
	Sophämtning/renhållning	42 218	42 520
	Grovsopor	6 080	0
		<b>416 405</b>	<b>412 046</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 718	22 792
	Kabel-TV	18 462	18 346
		<b>42 180</b>	<b>41 138</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>62 470</b>	<b>57 090</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>672 838</b>	<b>782 844</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Juridiska åtgärder	8 594	72 489
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	844	825
	Styrelseomkostnader	3 302	1 125
	Fritids- och trivselkostnader	3 035	0
	Förvaltningsarvode	58 014	56 258
	Administration	974	3 179
	Konsultarvode	0	36 682
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 850
		<b>98 453</b>	<b>194 583</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	4 995	4 995
	Löner	6 000	12 000
	Sociala kostnader	1 145	2 126
		<b>12 140</b>	<b>19 121</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	86 851	86 851
	Förbättringar	70 156	70 156
		<b>157 007</b>	<b>157 007</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 961 604	17 961 604
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 961 604</b>	<b>17 961 604</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 098 247	-2 941 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 007	-157 007
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 255 254</b>	<b>-3 098 247</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 706 350</b>	<b>14 863 357</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 260 900	2 260 900
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 576 000	11 976 000
	Taxeringsvärde mark	14 540 000	10 322 000
		<b>28 116 000</b>	<b>22 298 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 000 000	20 600 000
	Lokaler	2 116 000	1 698 000
		<b>28 116 000</b>	<b>22 298 000</b>

<b>Not 9</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
<b>INVENTARIER</b>				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	107 963	107 963	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>107 963</b>	<b>107 963</b>	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-107 963	-107 963	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-107 963</b>	<b>-107 963</b>	
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>				
	Skattekonto	56 868	56 213	
	Klientmedel hos SBC	826 681	733 422	
		<b>883 549</b>	<b>789 635</b>	
<b>Not 11</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>				
	Vid årets början	820 641	625 060	
	Reservering enligt stadgar	266 569	266 569	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 106	-70 988	
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 075 104</b>	<b>820 641</b>	
<b>Not 12</b>				
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank 1,660 %	3 465 000	3 565 000	2021-11-25
	Swedbank 1,138 %	800 000	800 000	Rörlig ränta
	Swedbank 1,079 %	3 900 000	3 900 000	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 165 000</b>	<b>8 265 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
		<b>8 065 000</b>	<b>8 165 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 665 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 200 000	11 200 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	4 995	4 995
	Ränta	19 354	17 958
	Avgifter och hyror	131 435	122 736
		<b>155 784</b>	<b>145 689</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya entrédörrar samt entrétak på fram och baksidan.

---

## Styrelsens underskrifter

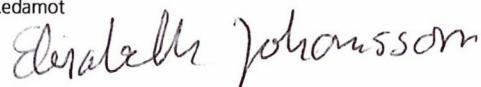
---

SUNDBYBERG den 25 / 6 2020

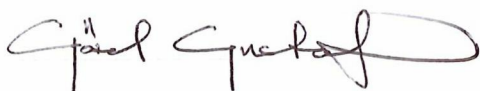


Malin Bergström  
Ordförande

Eva Elisabet Johansson  
Ledamot



Görel Gustafsson  
Ledamot



Max Anders Gustafsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 6 2020



Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 10 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 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. 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 Sparven 10 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 revisionsssed 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 fortlöpa 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Falun den 30 juni 2020



Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	870 000	870 288	870 000
Hyror bostäder	46 000	47 081	46 000
Hyror lokaler	232 000	230 176	228 000
Hyror parkering	15 000	14 700	15 000
Hyror förråd	7 000	7 200	7 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 421	7 000
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	469	0
	<b>1 170 000</b>	<b>1 178 339</b>	<b>1 173 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-59 000	-56 526	-56 000
Snöröjning/sandning	0	-11 019	0
Städning entreprenad	-17 000	-17 532	-17 000
Städning enligt beställning	-4 000	-3 010	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-11 321	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 177	-2 000
Brandskydd	-5 000	-22 738	-5 000
Fordon	0	-378	-500
	<b>-91 000</b>	<b>-123 700</b>	<b>-88 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-32 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-8 102	0
Entré/trapphus	0	-1 016	0
Lås	0	-13 717	0
VVS	0	-5 248	0
	<b>-32 000</b>	<b>-28 083</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tak	0	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-100 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-39 000	-39 325	-35 000
Värme	-278 000	-261 903	-278 000
Vatten	-67 000	-66 879	-66 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-42 218	-36 000
Grovsopor	0	-6 080	0
	<b>-429 000</b>	<b>-416 405</b>	<b>-415 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-24 000	-23 718	-24 000
Kabel-TV	-19 000	-18 462	-19 000
	<b>-43 000</b>	<b>-42 180</b>	<b>-43 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 497	-62 470	-60 000
	<b>-62 497</b>	<b>-62 470</b>	<b>-60 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	0	-8 594	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-844	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-3 302	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 035	-1 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-58 014	-58 000
Administration	-3 000	-974	-5 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 940	-5 000
	<b>-93 000</b>	<b>-98 453</b>	<b>-96 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetskötsel	-12 000	-6 000	0
Styrelsearvode	-6 000	-4 995	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-2 000	-1 145	0
	<b>-20 000</b>	<b>-12 140</b>	<b>-6 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-87 000	-86 851	-87 000
Förbättringar	-70 000	-70 156	-70 000
	<b>-157 000</b>	<b>-157 007</b>	<b>-157 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-927 497</b>	<b>-940 439</b>	<b>-1 096 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>242 503</b>	<b>237 900</b>	<b>77 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-111 000	-110 001	-125 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5	0
	<b>-111 000</b>	<b>-110 006</b>	<b>-125 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>131 503</b>	<b>127 894</b>	<b>-48 000</b>

# 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 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**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](http://WWW.SBC.SE)