

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Sparvhöken

Org nr 769628-8963

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparvhöken, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sparvhöken i Järfälla kommun, registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 februari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Järfälla Barkarby 2:46 i Barkarbystaden i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 55 lägenheter. Den totala boarean (BOA) är 4 041 kvm.

Inom kvarteret finns ett gemensamt garage, med totalt 74 p-platser. Garaget är till största del beläget inom fastigheten Barkarby 2:45. Föreningens fastighet Barkarby 2:46 har 40% andel i gemensamhetsanläggning för garage. (Fastigheten Barkarby 2:45 har 60%). Det är en gemensam kö till p-platserna i garaget. Brf Stenfalken och Brf Sparvhöken har gemensamt upplåtit parkeringsgaraget till Parkona AB med syfte att bedriva parkeringsverksamhet. Parkeringsverksamheten är registrerad för moms. Verksamheten ska bedrivas som momspliktig i minst tio år fr.o.m. den 27 november 2017. Detta för att fastighetsägarna inte ska bli retroaktivt betalningsskyldiga för lyft moms.

Samtliga intäkter och kostnader för gemensamhetsanläggningarna redovisas i Brf Stenfalken. Resultatet fördelas enligt andelstal.

Lägenheterna tillträdde under juni, augusti och september 2018.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 2 st | 1 rum och kök |
| 26 st | 2 rum och kök |
| 13 st | 3 rum och kök |
| 14 st | 4 rum och kök |

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2020.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar i Gemensamhetsanläggningar avseende garage, gård inkl dagvattenhantering och byggnad för återvinning, samt gemensam konstruktionsdel inkl gemensam grundläggning. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas via delägarförvaltning.

GA:1

Anläggningen är belägen inom fastigheten Barkarby 2:45 och en liten del inom fastigheten Barkarby 2:46. Anläggningen omfattar garage med in/utfart via körramp från Drakengatan. I garaget finns 74 p-platser. Andelstal: Barkarby 2:45 har 60%, Barkarby 2:46 har 40%.

GA:2

GA:2s ändamål är att betjäna deltagande fastigheter med gemensam gård och regnvattenavledning, byggnad för återvinning (källsortering) och sopsugskassuner. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Barkarby 2:45 och Barkarby 2:46. Andelstal: Barkarby 2:45 har 60%, Barkarby 2:46 har 40%.

GA:3

Anläggningens ändamål är att betjäna deltagande fastigheters behov av grundläggning och grundkonstruktion. De gemensamma konstruktionsdelarna omfattar pålar, pålsulor, källarvägg inkl tätskikt. Andelstal: Barkarby 2:45 har 50%, Barkarby 2:46 har 50%.

Servitut

Föreningens fastighet Barkarby 2:46 har servitut på fastigheten Barkarby 2:45 avseende ett cykelförråd i källaren, samt ett servitutsområde för värme-, vatten-, spillvatten-, vvc-ledningar mm på gården.

Föreningens fastighet Barkarby 2:46 belastas av servitut som ger fastigheten Barkarby 2:45 rätt till utrymme för grundmur, konstruktionsdel inkl grundkonstruktion.

Föreningens fastighet Barkarby 2:46 belastas av servitut för gångväg.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 april 2020 haft följande sammansättning:

| | |
|-----------|--|
| Ledamöter | Ulla-Pia Johansson Nilsson Anders Svensson Samira Herrera Gamella Hussein Salem Köksal Cenik |
|-----------|--|

| | |
|-------------|------------------------------------|
| Suppleanter | Yasemin Budak Can Onatli Mehmet |
|-------------|------------------------------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Ulla-Pia tillsammans med en av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 13 ordinarie sammanträden förutom det konstituerande samt 1 extra.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB med Håkan Pettersson som huvudansvarig.

Yttre fond

Avsättning tillfonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan (30 kr/kvm BOA). Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 27 februari 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret (2018).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2-års besiktning har genomförts tillsammans med byggherren Viktor Hansson och oberoende besiktningsman. Besiktningen inkluderade trädgård, fastighet och lägenheter och fortlöpte med tillträde till samtliga lägenheter. Nästa besiktning är om 3 år och kommer att bokas av Brf Sparvhökens styrelse.

Besiktning för tunnelbanan: Forcít Konsulting utförde invändig och utvändig besiktning av fastighet och lägenheter inför tunnelbanebygget i Barkarbystaden. Styrelsen koordinerade så att denna besiktning gjordes i samband med 2-årsbesiktningen.

Upphandling av ny teknisk förvaltare - Tekniska förvaltningen och fastighetsdrift har till och med 20 september 2020 hanterats av byggherren Viktor Hansson. Avtalet kunde inte förlängas och styrelsen har under året utvärderat och tagit in offerter från Fastum, SBC, HSB samt Storholmen. Valet föll på SBC och ett 3-årsavtal har tecknats med SBC som ansvariga för teknisk förvaltning och fastighetsdrift.

Upphandling av ny ekonomisk förvaltare - Avtalet för ekonomisk förvaltning med Fastum löpte till och med 31 december 2020, och styrelsen tog in offerter från befintlig ekonomisk förvaltare Fastum samt SBC, HSB och Storholmen. Valet föll på SBC och ett 3-års avtal tecknades med SBC som ny ekonomisk förvaltare.

Besiktning av LOD anläggning (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) - Järfälla kommun utförde tillsyn av den gemensamma LOD anläggningen, stenkista under gräsmattan på innergården, och de växtbäddar som finns på innergård och runt fastigheten.

Styrelsen har efter stämmobeslut 2020 tecknat ett 5-års ramavtal med Balkongrutan för inglasning av balkonger.

Styrelsen har under året tecknat ett 3-års elavtal med EON.

Styrelsen har omförhandlat ett av föreningens lån.

Styrelsen har tillsammans med Stenfalken upphandlat nytt avtal för snöröjning på innergård samt runt entréer på gatsidan av fastigheten.

5 lägenheter har bytt ägare i Brf Sparvhöken under 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (81) medlemmar.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 093 | 3 046 | 1 137 |
| Resultat efter finansiella poster | -712 | -713 | 0 |
| Soliditet (%) | 75,8 | 75,9 | 75,0 |
| Resultat exkl avskrivningar | 806 | 805 | 0 |
| Fastighetslån/kvm | 14 291 | 14 347 | 14 421 |
| Årsavgift/kvm | 665 | 665 | 665 |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgift/kvm (kr)

Föreningens årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 149 416 000 | 37 354 000 | 30 308 | 0 | -713 284 | 186 087 024 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 121 230 | -834 514 | 713 284 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -711 894 | -711 894 |
| Belopp vid årets utgång | 149 416 000 | 37 354 000 | 151 538 | -834 514 | -711 894 | 185 375 130 |

Av medlemsinsatserna på 186 770 000 kr avser 510 000 kr ej inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Beloppet är redovisat som övriga fordringar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -834 514 |
| årets förlust | -711 894 |
| | -1 546 408 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 121 230 |
| i ny räkning överföres | -1 667 638 |
| | -1 546 408 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter | | 2 685 864 | 2 685 864 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 407 473 | 360 031 |
| Summa nettoomsättning | | 3 093 337 | 3 045 895 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer och underhåll | 3 | -19 395 | -3 388 |
| Driftskostnader | 4 | -882 218 | -881 887 |
| Administrationskostnader | 5 | -115 568 | -91 002 |
| Arvoden med tillhörande kostnader | | -116 025 | -81 200 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -1 133 206 | -1 057 477 |
| Avskrivning byggnad | | -1 517 841 | -1 517 841 |
| Summa avskrivningar | | -1 517 841 | -1 517 841 |
| Resultat före finansiella poster | | 442 290 | 470 577 |
| Räntekostnader på fastighetslån | | -1 154 184 | -1 183 861 |
| Summa kapitalnetto | | -1 154 184 | -1 183 861 |
| Resultat efter finansiella poster | | -711 894 | -713 284 |
| Årets resultat | | -711 894 | -713 284 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 242 084 318 | 243 602 159 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | 32 435 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 242 116 753 | 243 602 159 |
| Summa anläggningstillgångar | | 242 116 753 | 243 602 159 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 26 466 |
| Andel av överskott i gemensamhetsanläggning | | 153 590 | 113 394 |
| Skattekonto | | 697 | 64 000 |
| Övriga fordringar | 8 | 450 000 | 534 878 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 122 700 | 167 801 |
| Avräkningskonto förvaltare | | 824 963 | 651 002 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 551 950 | 1 557 541 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 741 798 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 293 748 | 1 557 541 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 244 410 501 | 245 159 700 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 186 770 000 | 186 770 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 151 538 | 30 308 |
| Summa bundet eget kapital | | 186 921 538 | 186 800 308 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -834 514 | 0 |
| Årets resultat | | -711 894 | -713 284 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 546 408 | -713 284 |
| Summa eget kapital | | 185 375 130 | 186 087 024 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 49 100 000 | 49 325 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 49 100 000 | 49 325 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 8 650 000 | 8 650 000 |
| Leverantörsskulder | | 114 147 | 131 895 |
| Skatteskulder | | 0 | 64 000 |
| Övriga skulder | | 450 000 | 534 878 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 721 224 | 366 903 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 935 371 | 9 747 676 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 244 410 501 | 245 159 700 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -711 894 | -713 284 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 | 5 17 841 | 5 17 841 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -64 000 | -64 000 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 741 947 | 740 557 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 26 466 | -26 466 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 153 086 | 2 118 988 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -17 748 | 25 938 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 269 443 | 5 604 479 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 173 194 | 8 463 496 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -32 435 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -32 435 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -225 000 | -8 650 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -225 000 | -8 650 000 |
| Årets kassaflöde | | 915 759 | -186 504 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 651 002 | 837 506 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 566 761 | 651 002 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med bokföringslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadernas bokförda värde är uppdelat i komponenterna: Stomme och grund 82,6%, stammar, värme 4,4%, el 5,1%, fasad 3,9%, fönster 1,5%, ventilation 1,2%, transport (hiss) 1,3%.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, med början den 1 januari 2019.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|------------------|--------|
| Stomme och grund | 150 år |
| Stammar, värme | 50 år |
| El | 40 år |
| Fasad | 50 år |
| Fönster | 50 år |
| Ventilation | 25 år |
| Transport (hiss) | 25 år |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Vattenavgifter | 110 904 | 109 362 |
| Elavgifter | 131 005 | 126 291 |
| Andel av överskott i gemensamhetsanläggning | 150 886 | 111 084 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 14 658 | 13 294 |
| | 407 453 | 360 031 |

Not 3 Reparationer och underhåll

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Reparation hissar | 14 139 | 3 388 |
| Nycklar o lås | 4 506 | 0 |
| Rep av garage och p-platser | 750 | 0 |
| | 19 395 | 3 388 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Teknisk förvaltning | 99 296 | 105 000 |
| Städkostnader | 66 498 | 70 083 |
| Hisskostnader | 12 734 | 4 485 |
| El | 253 504 | 288 560 |
| Värme | 176 105 | 227 517 |
| Vatten och avlopp | 126 557 | 70 213 |
| Avfallshantering | 67 794 | 50 244 |
| Försäkringskostnader | 58 693 | 55 305 |
| Mätdatajänster avs el och vatten | 10 576 | 10 480 |
| Förbrukningsinventarier | 5 133 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 2 928 | 0 |
| Myndighetskrav | 2 400 | 0 |
| | 882 218 | 881 887 |

Not 5 Administrationskostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Kreditupplysningar | 1 250 | 0 |
| Hemsida | 1 068 | 0 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 250 | 0 |
| Revisionsarvode | 28 750 | 14 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 79 752 | 76 252 |
| Bankkostnader | 0 | 750 |
| Inkasso- och KFM-avgifter | 170 | 0 |
| Kontorsmaterial | 928 | 0 |
| Avgifter Bolagsverket | 1 400 | 0 |
| | 115 568 | 91 002 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 245 120 000 | 245 120 000 |
| Omklassificeringar | | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 245 120 000 | 245 120 000 |
| Ingående avskrivningar | -1 517 841 | |
| Årets avskrivningar | -1 517 841 | -1 517 841 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 035 682 | -1 517 841 |
| Utgående redovisat värde | 242 084 318 | 243 602 159 |
| Bokfört värde byggnader | 152 822 416 | 154 340 257 |
| Bokfört värde mark | 89 261 902 | 89 261 902 |
| | 242 084 318 | 243 602 159 |

Not 7 Pågående nyanläggningar

Under 2020 bygglov för fasadändring

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 32 435 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 435 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 32 435 | 0 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fordran avs insats | 450 000 | 510 000 |
| Fordran avseende avgifter | 0 | 24 878 |
| | 450 000 | 534 878 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringskostnader | 24 700 | 24 113 |
| Ekonomisk förvaltning | 0 | 19 438 |
| Teknisk förvaltning | 0 | 26 250 |
| Upplupna intäkter avs el och vatten | 98 000 | 98 000 |
| | 122 700 | 167 801 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|--------------------------------------|---------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nordea 38656 | 0,488 | 2021-10-01 | 8 350 000 | 8 350 000 |
| Nordea 27810 | 1,809 | 2022-10-03 | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Nordea 27829 | 2,051 | 2023-10-02 | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Nordea 27837 | 2,688 | 2025-10-01 | 19 400 000 | 19 625 000 |
| Kortfristig del av lån | | | -8 650 000 | -8 650 000 |
| | | | 49 100 000 | 49 325 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 8 650 000 | 8 650 000 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 8 350 000 kr.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 300 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 286 736 | 0 |
| Upplupna styrelsearvoden | 93 000 | 62 000 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 28 940 | 19 200 |
| Beräknat arvode för revision | 19 000 | 14 000 |
| El | 28 000 | 30 507 |
| Värme | 16 000 | 35 295 |
| Städning | 0 | 6 338 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 249 548 | 199 563 |
| | 721 224 | 366 903 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 58 350 000 | 58 350 000 |
| | 58 350 000 | 58 350 000 |

Not 13 Eventualförpliktelser

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Enligt styrelsens bedömning finns inga eventualförpliktelser | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Stockholm 2021-04-29



Ulla-Pia Johansson Nilsson



Anders Svensson



Samira Herrera

Gamella Hussein Salem

Gamella Hussein Salem



Köksal Cenik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sparvhöken
Org.nr. 769628-8963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparvhöken för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sparvhöken för år 2020 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 revisionsssed 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 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 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.

Norrköping den 5 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

