

# Årsredovisning 2020

BRF SPARFVENFELT

769618-6738



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPARFVENFELT

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-04-18.

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Humlan 5 på adressen Sparfvenfeltsgatan 7 i Johanneshov. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter om totalt 1530 kvm.

Tomträttsavgäld: 2016 - 2026

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ulf Wahlgren	<i>Ordförande</i>
Jakob Berggren	<i>Kassör och vice ordförande</i>
Miguel Alktun	<i>Sekreterare</i>
Carl Engbrink	<i>Styrelseledamot</i>
Lisbeth Agouridis	<i>Suppleant</i>
Eva Rosén	<i>Suppleant</i>
Anna Rönngren	<i>Suppleant</i>

### VALBEREDNING

Anna Rönngren  
Eva Rosén



## REVISORER

Niklas Jonsson PwC

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1997	<i>Fasadrenovering</i>
2006	<i>Stambyte</i>
2011	<i>Tvättstugan uppfördes</i>
2012	<i>Egen värmecentral installerades och fastigheten anslöts till fjärrvärmennätet</i>
2013	<i>Fönstermålning</i>
2015	<i>El-central byggdes om, el-stammar och el i källaren renoverades</i>
2016	<i>Ventilation maa OVK</i>
2018	<i>Målning av gjutjärnsräcken</i>
2019	<i>Radonmätning utan anmärkning</i>
2019	<i>Energideklaration</i>
2019	<i>Besiktning hyresrätter</i>
2020	Renoveringsåtgärder el-central och källare
2020	Inköp nya trädgårdsmöbler och grillar
2020	Införskaffande av låsbara sopkärl
2020	Införande av matavfallshantering
2020	Stamspolning
2020	Takinspektion utan anmärkning
2020-2021	Dräneringsarbeten längs fasad

## PLANERADE STÖRRE UNDERHÅLL

2021	Omasfaltering
2021	Utredning fönsteråtgärder
2021	Utredning renoveringsbehov avloppsstam källare
2022	Renovering trapphus

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk fastighetsförvaltning:	Energibevakning
Bredband och TV:	Com hem (100 mbit, TV bas)
Försäkringsbolag inkl bostadsrättstillägg:	Protector

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Kvarvarande lån: 1 000 000 kr (654 kr/kvm)

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Trädgårdsgsförvaltning/underhåll	Vicky Agouridis
Införskaffande av matavfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 290	1 281	1 281	1 281
Resultat efter fin. poster	-1 330	-239	-149	-50
Soliditet, %	96	96	95	95
Yttre fond	697	596	519	441
Taxeringsvärde	33 600	33 600	25 800	25 800
Bostadsyta, kvm	1 531	1 531	1 531	1 531
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	793	793	793	793
Lån per kvm bostadsyta, kr	653	653	784	980
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,13	0,78	0,67
Belåningsgrad, %	3,20	3,16	3,74	4,62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	29 605	-	-	29 605
Upplåtelseavgifter	6 270	-	-	6 270
Fond, yttre underhåll	596	-	101	697
Balanserat resultat	-3 962	-239	-101	-4 302
Årets resultat	-239	239	-1 330	-1 330
<b>Eget kapital</b>	<b>32 270</b>	<b>0</b>	<b>-1 330</b>	<b>30 939</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 302
Årets resultat	-1 330
<b>Totalt</b>	<b>-5 633</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	101
Att från yttre fond i anspråk ta	-697
Balanseras i ny räkning	-5 036
	<b>-5 633</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 290	1 281
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 290</b>	<b>1 281</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 019	-931
Övriga externa kostnader	8	-113	-107
Personalkostnader	9	-62	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414	-414
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 608</b>	<b>-1 511</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 318</b>	<b>-230</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12	-12
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12</b>	<b>-9</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 330</b>	<b>-239</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 330</b>	<b>-239</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	31 240	31 648
Markanläggningar	12	0	6
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 240</b>	<b>31 654</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 240</b>	<b>31 654</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15	17
Övriga fordringar	13	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106	91
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>124</b>	<b>111</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		921	1 834
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>921</b>	<b>1 834</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 045</b>	<b>1 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 285</b>	<b>33 598</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 875	35 875
Fond för yttre underhåll		697	596
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 572</b>	<b>36 471</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 302	-3 962
Årets resultat		-1 330	-239
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 633</b>	<b>-4 201</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 939</b>	<b>32 270</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	1 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 000	0
Leverantörsskulder		112	98
Skatteskulder		3	4
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	230	226
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 345</b>	<b>329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 285</b>	<b>33 598</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sparfvenfelt har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	171	167
Årsavgifter, bostäder	1 114	1 114
Övriga intäkter	5	0
<b>Summa</b>	<b>1 290</b>	<b>1 281</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	38	11
Fastighetsskötsel	64	91
Snöskottning	2	46
Städning	44	46
Trädgårdsarbete	16	9
<b>Summa</b>	<b>164</b>	<b>204</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	229	4
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>4</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Asfalteringsåtgärder och dränering	888	0
<b>Summa</b>	<b>888</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	40	36
Sophämtning	37	23
Uppvärmning	314	327
Vatten	37	36
<b>Summa</b>	<b>428</b>	<b>421</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	105	84
Fastighetsförsäkringar	41	38
Fastighetsskatt	50	48
Kabel-TV	10	29
Tomträttsavgälder	104	104
<b>Summa</b>	<b>310</b>	<b>302</b>



NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	17	20
Juridiska kostnader	10	0
Kameral förvaltning	42	41
Revisionsarvoden	22	16
Övriga förvaltningskostnader	23	31
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>107</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	15	14
Styrelsearvoden	47	45
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>59</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	12	12
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	35 422	35 422
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 422</b>	<b>35 422</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 774	-3 366
Årets avskrivning	-408	-408
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 182</b>	<b>-3 774</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>31 240</b>	<b>31 648</b>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 400	16 400
Taxeringsvärde mark	17 200	17 200
<b>Summa</b>	<b>33 600</b>	<b>33 600</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27	27
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-22	-16
Årets avskrivning	-5	-5
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-27</b>	<b>-22</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	19	26
Försäkringspremier	21	20
Förvaltning	18	11
Kabel-TV	10	2
Tomträtt	26	26
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>91</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-01-26	1,03 %	1 000	1 000
<b>Summa</b>			<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

*Varav kortfristig del* 1 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	108	107
Löner	26	26
Sociala avgifter	8	8
Städning	4	4
Uppvärmning	41	43
Utgiftsräntor	2	2
Vatten	6	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	6
<b>Summa</b>	<b>230</b>	<b>226</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 000	11 000
<b>Summa</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Carl Engbrink  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Miguel Alktun  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Jakob Berggren  
Kassör och vice ordförande

\_\_\_\_\_  
Ulf Wahlgren  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-03-26 12:52:20 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor  
niklas.jonsson@pwc.com

Leveranskanal: E-post

## **Granskare**

Sabina Eriksson  
sabina.eriksson@pwc.com

Leveranskanal: E-post

**BRF SPARFVENFELT** Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-03-24 17:00:38 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF CHRISTIAN WAHLGREN

Datum

Ulf Wahlgren  
ulf.wah@gmail.com

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-03-24 20:00:57 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKOB BERGGREN

Datum

Jakob Berggren  
jakob.berggren@gmail.com

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-03-24 19:27:46 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIGUEL ALKTUN

Datum

Miguel Alktun  
malktun@gmail.com

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-03-24 16:09:42 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Engbrink

Datum

Carl Engbrink  
carl.engbrink@gmail.com

Leveranskanal: E-post