



Årsredovisning 2018/2019
Brf Sparven 5
Org. 769613-3102

✓
CLK JB IR
CE KE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Tulegatan 2, 172 78 Sundbyberg
styrelsen@sparven5.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010 – 175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

7 JUK
AL JS
KE IR

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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 eller lokal.

Föreningens fastighet, Sparven 5 i Sundbybergs kommun förvärvades 2006-06-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tulegatan 2 och Gränsgatan 1. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1994.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 431 kvm, varav 1 633 kvm utgör lägenhetsyta och 798 kvm lokalyta. I föreningen finns 4 st parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende eller lokalhyresgäster.

Lägenhetsfördelning
3 st 1 rum och kök
19 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Av dessa 36 st lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig till år 2031. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Brandskyddsåtgärder	2017-18
Åtgärder från OVK	2017-18
OVK	2016-17
Golv i tvättstuga	2016-17
Renovering efter vattenskada	2015-16
Målning av trapphus /slipning golv	2015-16

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Holmfast Drift AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-04-06. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 45 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 45. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 164 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

S
OK
KE IR

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-11-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingrid Rask	ledamot/ordf.
Mirza Kavazovic	ledamot/kassör
Carl Ekström	ledamot/sekr.
Fredrik Sundvall	ledamot
Kim Ekberg	ledamot
Elisabeth Franzén	ledamot
(tom190603)	

Till **revisor** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 18 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört byte av värmeundercentral samt injustering av samtliga lägenheter. Stambyte har skett gällande källaren och verksamhetslokalerna.

Ett projekt har även startats för att kolla på möjligheten att omvandla råvinden till lägenheter.

Föreningens resultat för år 2018-19 är -780 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017-18 som var +238 Kkr. Den största skillnaden är att föreningen under 2018-19 haft ökade kostnader för reparationer och underhåll av fastigheten. Kostnadsutvecklingen i föreningen är i övrigt förhållandevis stabil. De flesta driftkostnader har ökat något jämfört med föregående år.

Föreningens största kostnadspost är, utöver reparation och underhåll, fjärrvärmekostnaden. Räntekostnaden har under året ökat och det har ett samband med den högre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2018-19 ingår avskrivningar med 411 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -367 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 367 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med -973 Kkr. Detta är till stor del hänförligt till de investeringarna som gjorts i fastigheten i form av reparationer och underhåll.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men avgiften för Kabel-TV höjdes från 100 kr/mån till 299 kr/mån from 2018-07-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte av värmeundercentral	465
Stambyte källare/lokaler	587

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 130 Kkr för de närmsta åren. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Föreningen gör avskrivningar på byggnaden som överstiger den årliga avsättningen och enligt stadgarna behövs då ingen avsättning till yttre underhållsfond.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Stamspolning	2019	30
Entréportar	2019/2020	100

AKK
EL JB
KE IR

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 444 758	3 401 286	-1 277 849	237 762	27 805 957
Resultatdisp enl stämman:					
Balanseras i ny räkning			237 762	-237 762	
Upplåtelser					
Kapitaltillskott					
Årets resultat				-779 527	-779 527
Belopp vid årets utgång	25 444 758	3 401 286	-1 040 087	-779 527	27 026 430

Flerårsöversikt

	2018-19	2017-18	2016-17	2015-16	2014-15
Nettoomsättning, Kkr	2 132	2 048	2 031	2 042	2 046
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-780	238	87	54	-119
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	-369	628	481	448	275
Soliditet, %	52,9	53,5	53,0	52,9	52,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	757	757	754	757	757
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 548	14 712	14 810	14 810	14 810
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 582	15 582	15 582	15 582	15 582
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,30	1,00	1,58	1,69	2,70
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,2	49,4	49,3	49,0	48,6

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

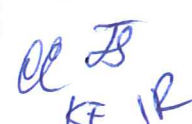
** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 040 087
Årets resultat	-779 527
	-1 819 614
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-1 819 614
	-1 819 614

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials:



RESULTATRÄKNING

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 131 652	2 048 232
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 131 652	2 048 232
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 020 246	-1 044 774
Övriga externa kostnader	4	-130 096	-94 256
Personalkostnader	5	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-410 516	-390 401
Summa rörelsens kostnader		-2 600 284	-1 568 857
Rörelseresultat		-468 632	479 375
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-310 895	-241 613
Summa finansiella poster		-310 895	-241 613
Resultat efter finansiella poster		-779 527	237 762
Årets resultat		-779 527	237 762

S dk
ee JS
ke IR

BALANSRÄKNING

		2019-06-30	2018-06-30
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	48 268 644	48 646 287
Inventarier	7	163 356	7 362
Summa materiella anläggningstillgångar		48 432 000	48 653 649
Summa anläggningstillgångar		48 432 000	48 653 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		22 576	3 517
Övriga fordringar		26 349	28 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	67 797	63 722
Summa kortfristiga fordringar		116 722	95 286
Kassa och bank		2 495 060	3 467 790
Summa omsättningstillgångar		2 611 782	3 563 076
SUMMA TILLGÅNGAR		51 043 782	52 216 725

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CE", "KE", "IR", and "dk".

BALANSRÄKNING

	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 846 044	28 846 044
Summa bundet eget kapital	28 846 044	28 846 044
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 040 087	-1 277 849
Årets resultat	-779 527	237 762
Summa fritt eget kapital	-1 819 614	-1 040 087
Summa eget kapital	27 026 430	27 805 957
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	23 487 720	23 756 480
Summa långfristiga skulder	23 487 720	23 756 480
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	268 760	268 760
Leverantörsskulder	29 334	124 528
Aktuell skatteskuld	23 038	7 071
Övriga skulder	21 692	17 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 808	236 384
Summa kortfristiga skulder	529 632	654 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 043 782	52 216 725

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-468 632	479 375
Avskrivningar	410 516	390 401
Erlagd ränta	-310 895	-241 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-367 571	628 163
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-19 059	1 227
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 377	-20 776
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-95 194	74 870
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-30 902	3 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-515 103	687 086
Investeringsverksamheten		
Förvärv av installationer	-188 867	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 867	0
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	110 000
Amortering långfristiga lån	-268 760	-268 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-268 760	-158 760
Förändring av likvida medel	-972 730	528 326
Likvida medel vid årets början	3 467 790	2 939 464
Likvida medel vid årets slut	2 495 060	3 467 790

Handwritten signatures and initials: "KE IR" and "JF dkk".

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,0 %
Inventarier	10,0-20,0 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337/1377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter bostäder	1 235 724	1 235 724
	Hyresintäkter, lokaler	749 100	745 797
	Övriga hyresintäkter	146 828	66 711
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 131 652	2 048 232

Not 3	Driftkostnader	2018/2019	2017/2018
	Fastighetsskötsel och städning	63 870	65 261
	Sotning	9 278	17 991
	Reparation och underhåll	1 187 280	157 704
	Obligatorisk ventkontroll / OVK	0	27 219
	El	35 747	38 149
	Fjärrvärme	343 719	382 420
	Vatten	92 456	75 327
	Sophantering	46 504	44 773
	Kabel-TV	0	25 096
	Försäkringspremier	47 532	46 130
	Fastighetsskatt	119 915	99 830
	Övriga driftkostnader	73 945	64 874
	Summa driftkostnader	2 020 246	1 044 774

Handwritten signatures and initials: *dkk*, *JB*, *IR*, *KE*.

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Kameral förvaltning, grundavtal	65 806	64 803
	Revisionarvode	22 973	22 878
	Bankkostnader	4 194	3 825
	Serviceavgift till brf-organisation	5 260	0
	Konsultarvoden	24 820	0
	Övriga externa kostnader	7 043	2 750
	Summa övriga externa kostnader	130 096	94 256

Not 5	Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
	Styrelsen:		
	Styrelsearvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
		39 426	39 426

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	53 189 040	53 189 040
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 189 040	53 189 040
	Ingående avskrivningar	-4 542 753	-4 165 110
	Årets avskrivningar	-377 643	-377 643
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 920 396	-4 542 753
	Utgående redovisat värde	48 268 644	48 646 287
	Redovisat värde byggnader	32 843 823	33 221 466
	Redovisat värde mark	15 424 821	15 424 821
	Summa redovisat värde	48 268 644	48 646 287
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 031 000	36 449 000
	varav byggnader:	24 564 000	22 534 000

Not 7	Inventarier	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	168 266	168 266
	Inköp	188 867	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 133	168 266
	Ingående avskrivningar	-160 904	-148 146
	Årets avskrivningar	-32 873	-12 758
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 777	-160 904
	Utgående redovisat värde	163 356	7 362

5 dk
08 JS
KE IR

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Försäkringspremier	51 304	47 532
	Kameral förvaltning	16 493	16 190
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 797	63 722

Not 9	Långfristiga skulder	2019-06-30	2018-06-30
	Amortering inom 2 till 5 år	1 075 040	1 075 040
	Amortering efter 5 år	22 412 680	22 681 440
	Summa långfristiga skulder	23 487 720	23 756 480

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2019-06-30
Stadshypotek	2020-04-30	1,10	158 760	10 266 480
Stadshypotek	2021-06-01	1,50	110 000	10 890 000
Stadshypotek	3 mån rörligt	1,20		2 600 000
Summa			268 760	23 756 480
Avgår kortfristig del				268 760
Summa långfristiga skulder				23 487 720

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Upplupen ränta	25 116	19 260
	Revisionsarvode	22 900	22 800
	Förutbetalda hyror/avgifter	115 704	138 708
	Övriga upplupna kostnader	23 088	55 616
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 808	236 384

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
Summa ställda säkerheter	26 500 000	26 500 000

Sundbyberg 2019-10-10



Ingrid Rask



Mirza Kavazovic



Carl Ekström



Kim Ekberg



Fredrik Sundvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/10 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor