

Årsredovisning

2014-07-01 – 2015-06-30

Brf Sparven 5

Org.nr 769613-3102



RW NR ^YAN
EC

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

AW NR EO AW

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 fastigheten Sparven 5 i Sundbybergs kommun.

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

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 431 kvm, varav 1 633 kvm utgör lägenhetsyta och 798 kvm lokalyta. I föreningen finns 6 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 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Bilverkstad, avtal tills vidare
Restaurang, avtal till 2017-01-31
Konditori/bageri, avtal till 2016-09-30
Restaurang, avtal till 2017-09-30
Frisör, avtal till 2017-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Föreningens fastighet bedömdes vara i bra skick vid förvärvet 2006 och därefter har inga större underhållsåtgärder utförts eller planerats för.

Till det planerade underhållet samlas medel via avskrivning av föreningens fastighet, vilket motsvarar 1,0 % av anskaffningsvärdet, ca 378 tkr per år.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Holmfast Drift AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-04-06.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag inte medlem i någon fastighetsorganisation.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 46 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som avgått under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 12 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr.

Handwritten signatures and initials: QW, Jfr, NR, AN, Eö.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-12-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Nabil Jacek Rassol	ledamot/Ordf
Alexander Woll	ledamot/Sekr.
Johan Asplund	ledamot/Kassör
Roger Wibert	ledamot
Edwin Öfverström	ledamot

Till **revisor** har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts, med Niklas Jonsson som huvudansvarig revisor.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15. Dessa ingår i det 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

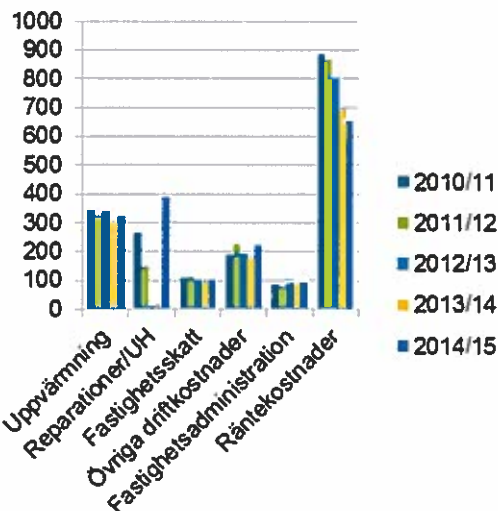
Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014-15 är -119 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013-14 på 233 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på genomförda underhållsåtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar med 394 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 275 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2015-16 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

Föreningens enskilt största kostnadspost är rentekostnaden och den har under år 2014-15 minskat och det har ett samband med en lägre räntenivå vid förhandling om nya lånevillkor.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering efter vattenskada	221

Händelser efter räkenskapsåret

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 ingen avsättning till yttre underhållsfond.

PK NR Ju^y AW
EO

Flerårsöversikt

	2014-15	2013-14	2012-13	2011-12	2010-11
Nettoomsättning, Kkr	2 046	2 034	1 981	1 961	1 967
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-119	233	60	35	-296
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	275	627	454	429	98
Soliditet, %	52,7	53,0	52,8	52,5	52,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	757	760	721	721	721
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 810	14 810	14 876	15 064	15 187
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 582	15 582	15 582	15 582	15 582
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,70	2,88	3,33	3,56	3,61
Fastighetens belåningsgrad, % *	48,6	48,2	47,5	47,3	47,6

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

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

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 299 272
Årets resultat	-119 190
	-1 418 462
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-1 418 462
	-1 418 462

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RW NR 1/11
AW
EÖ

RESULTATRÄKNING

		2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 046 389	2 033 665
		2 046 389	2 033 665
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 025 470	-610 397
Övriga externa kostnader	3	-92 475	-101 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 470	-394 470
		-1 512 415	-1 106 095
Rörelseresultat		533 974	927 570
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		452	303
Räntekostnader		-653 616	-695 294
		-653 164	-694 991
Årets resultat		-119 190	232 579

AW
NR
EÖ

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2015-06-30	2014-06-30
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	49 779 216	50 156 859
Inventarier	5	53 772	70 599
		<u>49 832 988</u>	<u>50 227 458</u>
Summa anläggningstillgångar		49 832 988	50 227 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		58 273	59 209
Övriga fordringar		1 830	1 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	44 430	52 874
		<u>104 533</u>	<u>113 461</u>
Kassa och bank		2 144 777	1 665 588
Summa omsättningstillgångar		2 249 310	1 779 049
SUMMA TILLGÅNGAR		52 082 298	52 006 507

AW NR 100
EO
AN

BALANSRÄKNING

	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 846 044	28 846 044
	28 846 044	28 846 044
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 299 272	-1 531 851
Årets resultat	-119 190	232 579
	-1 418 462	-1 299 272
Summa eget kapital	27 427 582	27 546 772
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	24 184 000	24 184 000
Summa långfristiga skulder	24 184 000	24 184 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	24 208	35 335
Övriga skulder	27 507	21 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 001	219 290
Summa kortfristiga skulder	470 716	275 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 082 298	52 006 507
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	26 500 000	26 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

AW
NR 1/11
EO

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga arvoden eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014/2015	2013/2014
	Arsavgifter	1 235 576	1 240 551
	Hyresintäkter, lokaler	738 212	734 598
	Övriga hyresintäkter	72 601	58 516
		2 046 389	2 033 665
Not 2	Driftskostnader	2014/2015	2013/2014

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Fastighetsskötsel och städning	50 516	49 857
Sotning	12 642	10 937
Reparation och underhåll	169 246	8 424
Planerat underhåll	221 158	0
El	36 522	35 575
Fjärrvärme	283 519	275 580
Vatten	52 732	49 821
Sophantering	33 576	33 499
Kabel-TV	24 397	23 996
Fastighetsavgift/-skatt	96 728	95 792
Försäkringspremier	32 299	26 916
Övriga driftskostnader	12 135	0
	<u>1 025 470</u>	<u>610 397</u>
Not 3 Övriga externa kostnader	2014/2015	2013/2014
Externa tjänster	0	8 671
Kameral förvaltning	58 745	57 932
Revision	22 644	21 940
Bankkostnader	5 515	5 292
Övriga kostnader	5 571	7 393
	<u>92 475</u>	<u>101 228</u>
Not 4 Byggnader och mark	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärde	53 189 040	53 189 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 189 040	53 189 040
Ingående avskrivningar	-3 032 181	-2 654 538
Årets avskrivningar	-377 643	-377 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 409 824	-3 032 181
Utgående redovisat värde	<u>49 779 216</u>	<u>50 156 859</u>
Redovisat värde byggnader	34 354 395	34 732 038
Redovisat värde mark	<u>15 424 821</u>	<u>15 424 821</u>
	49 779 216	50 156 859
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 198 000	36 198 000
varav byggnader:	22 427 000	22 427 000

AN
RW NR
EC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier	2015-06-30	2014-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	168 266	168 266
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 266	168 266
	Ingående avskrivningar	-97 667	-80 840
	Årets avskrivningar	-16 827	-16 827
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 494	-97 667
	Utgående redovisat värde	53 772	70 599

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-06-30	2014-06-30
	Försäkringspremier	38 295	32 299
	Övriga förutbetalda kostnader	6 135	20 575
		44 430	52 874

Not 7	Eget kapital	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	25 444 758	3 401 286	-1 531 851	232 579
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	årets föreningsstämma			232 579	-232 579
	Årets förlust				-119 190
	Belopp vid årets utgång	25 444 758	3 401 286	-1 299 272	-119 190

Not 8	Långfristiga skulder	2015-06-30	2014-06-30
	Amortering efter 5 år	24 184 000	24 184 000
		24 184 000	24 184 000

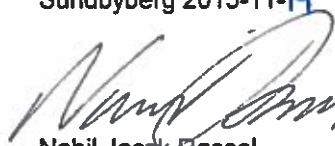
Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2014-15	Skuld per 2015-06-30
Stadshypotek	2018-06-01	0,92%		11 000 000
Stadshypotek	2017-04-30	2,68%		10 584 000
Stadshypotek	2015-08-20	0,90%		2 600 000
			0	24 184 000

Handwritten signatures and initials: AW, NR, AW, EO.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-06-30	2014-06-30
	Planerat underhåll	221 158	0
	Upplupen ränta	33 602	57 463
	Revisionsarvode	17 000	17 000
	Förutbetalda hyror/avgifter	127 092	128 226
	Övriga upplupna kostnader	20 149	16 601
		<u>419 001</u>	<u>219 290</u>

Sundbyberg 2015-11-19



Nabil Jacek Rassol



Johan Asplund



Alexander Woll



Roger Wibert



Edwin Öfverström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 november 2015.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

