

Årsredovisning

2015-07-01 - 2016-06-30

Brf Sparven 5

Org.nr 769613-3102



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Tulegatan 2, 172 78 Sundbyberg
styrelsen@sparven5.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

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 Grängsgatan 1. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1994.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 431kvm, 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 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 bostadsrätts-tillägg.

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.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Holmfast Drift AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte 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 47 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 46. Under året har 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-11-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roger Wibert
Edwin Öfverström
Jad Marouf

ledamot/Ordf
ledamot/Sekr.
ledamot/Kassör

af
Rw
Jan
Eö
L

Amanda Johansson
Johan Asplund*

ledamot
suppleant

* Avgick ur styrelsen i augusti 2016

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

Styrelsesammanträden som protokollförts
under året har uppgått till 14. 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

Föreningens resultat för år 2015-16 är
+54 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för
år 2014-15 på -119 Kkr. Förändringen mellan
åren beror främst på att föreningen haft lägre
räntekostnader för 2015-16 än föregående år.

I resultatet för år 2015-16 ingår avskrivningar
med 394 Kkr, exkluderar man dem blir
resultatet 448 Kkr. Detta innebär att föreningen
gör ett likviditetsmässigt överskott från den
löpande verksamheten under året med 448
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.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade
och ingen höjning är planerad för 2016-2017.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning av trapphus/slipning av golv	303
Forts. renovering efter vattenskada	183

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.

De enskilt största åtgärderna som planeras
framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Golv i tvättstuga	2016	50

Flerårsöversikt

	2015-16	2014-15	2013-14	2012-13	2011-12
Nettoomsättning, Kkr	2 042	2 046	2 034	1 981	1 961
Resultat efter finansiella poster, Kkr	54	-119	233	60	35
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	448	275	627	454	429
Soliditet, %	52,9	52,7	53,0	52,8	52,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	757	757	760	721	721
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 810	14 810	14 810	14 876	15 064
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 582	15 582	15 582	15 582	15 582
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,69	2,70	2,88	3,33	3,56
Fastighetens belåningsgrad, % *	49,0	48,6	48,2	47,5	47,3

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

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

aj
Ru
fd Eo
L

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 418 462
Årets resultat	54 086
	-1 364 376
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-1 364 376
	-1 364 376

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

Handwritten signatures and initials:
Ry
Jed EÖ
S

RESULTATRÄKNING

		2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 041 595	2 046 389
Övriga rörelseintäkter	2	214 046	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 255 641	2 046 389
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 254 300	-1 025 470
Övriga externa kostnader	4	-105 071	-92 475
Personalkostnader	5	-39 425	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 470	-394 470
Summa rörelsens kostnader		-1 793 266	-1 512 415
Rörelseresultat		462 375	533 974
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		781	452
Räntekostnader		-409 070	-653 616
Summa finansiella poster		-408 289	-653 164
Resultat efter finansiella poster		54 086	-119 190
Årets resultat		54 086	-119 190

Re
Sed
EO
S

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2016-06-30	2015-06-30
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 401 573	49 779 216
Inventarier	7	36 945	53 772
Summa materiella anläggningstillgångar		49 438 518	49 832 988
 Summa anläggningstillgångar		49 438 518	49 832 988
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		262	0
Aktuell skattefordran		57 373	58 273
Övriga fordringar		2 263	1 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 543	44 430
Summa kortfristiga fordringar		109 441	104 533
 Kassa och bank		2 404 617	2 144 777
 Summa omsättningstillgångar		2 514 058	2 249 310
 SUMMA TILLGÅNGAR		51 952 576	52 082 298

Ruig
led Eö
Σ

BALANSRÄKNING

	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
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		-1 418 462	-1 299 272
Årets resultat		54 086	-119 190
Summa fritt eget kapital		-1 364 376	-1 418 462
Summa eget kapital		27 481 668	27 427 582
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		24 184 000	24 184 000
Summa långfristiga skulder		24 184 000	24 184 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 455	24 208
Övriga skulder		32 573	27 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	238 880	419 001
Summa kortfristiga skulder		286 908	470 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 952 576	52 082 298

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

Handwritten signatures and initials:
- Top right: "af" (likely E. af Eklund)
- Middle right: "Rik" (likely Rikard)
- Bottom right: "Jad Eö" (likely J. Eklund) and a stylized "S" or "L" mark.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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 1 243 kr /1 268 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

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

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Arvoden till styrelsen har utbetalas med 30 000 kr.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015/2016	2014/2015
	Årsavgifter	1 237 999	1 235 576
	Hyresintäkter, lokaler	736 148	738 212
	Övriga hyresintäkter	67 448	72 601
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 041 595	2 046 389

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015/2016	2014/2015
	Försäkringsersättningar	214 046	0
	Summa övriga rörelseintäkter	214 046	0

Handwritten signatures and initials:
- A signature that appears to be "P. Ö."
- Another signature that appears to be "S. Ö."
- A lightning bolt symbol.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Driftkostnader	2015/2016	2014/2015
Fastighetsskötsel och städning	54 572	50 516
Sotning	9 280	12 642
Reparation och underhåll	527 107	390 404
El	30 818	36 522
Fjärrvärme	333 630	283 519
Vatten	54 246	52 732
Sophantering	34 511	33 576
Kabel-TV	24 819	24 397
Försäkringspremier	38 295	32 299
Fastighetsskatt	97 628	96 728
Övriga driftkostnader	49 394	12 135
Summa driftkostnader	1 254 300	1 025 470
Not 4 Övriga externa kostnader	2015/2016	2014/2015
Kameral förvaltning	60 572	58 745
Revision	23 644	22 644
Bankkostnader	4 171	5 515
Advokat	11 219	0
Övriga kostnader	5 465	5 571
Summa övriga externa kostnader	105 071	92 475
Not 5 Personalkostnader	2015/2016	2014/2015
Styrelsearvoden	30 000	0
Sociala avgifter	9 425	0
Summa personalkostnader	39 425	0
Not 6 Byggnader och mark	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärde	53 189 040	53 189 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 189 040	53 189 040
Ingående avskrivningar	-3 409 824	-3 032 181
Årets avskrivningar	-377 643	-377 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 787 467	-3 409 824
Utgående redovisat värde	49 401 573	49 779 216
Redovisat värde byggnader	33 976 752	34 354 395
Redovisat värde mark	15 424 821	15 424 821
Summa redovisat värde	49 401 573	49 779 216

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: "Ry" (likely Rydberg)
 - Bottom right: "Jad Eö" (likely Jäder Eö)

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 449 000	36 198 000
varav byggnader:	22 534 000	22 427 000

Not 7 Inventarier

2016-06-30

2015-06-30

Ingående anskaffningsvärde	168 266	168 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 266	168 266
Ingående avskrivningar	-114 494	-97 667
Årets avskrivningar	-16 827	-16 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 321	-114 494
Utgående redovisat värde	36 945	53 772

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-06-30

2015-06-30

Försäkringspremier	43 269	38 295
Övriga förutbetalda kostnader	6 274	6 135
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 543	44 430

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 444 758	3 401 286	-1 299 272	-119 190
Resultatdisp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma			-119 190	119 190
Årets resultat				54 086
Belopp vid årets utgång	25 444 758	3 401 286	-1 418 462	54 086

Not 10 Långfristiga skulder

2016-06-30

2015-06-30

Amortering efter 5 år	24 184 000	24 184 000
Summa långfristiga skulder	24 184 000	24 184 000

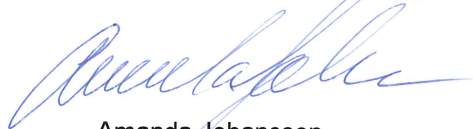
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2016-06-30
Stadshypotek	2016-08-23	0,95		2 600 000
Stadshypotek	2017-04-30	2,68		10 584 000
Stadshypotek	2018-06-01	0,92		11 000 000
Summa långfristiga skulder				24 184 000

Handwritten signatures and initials:
 Rik
 Eö
 S

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-06-30	2015-06-30
Planerat underhåll	0	221 158
Upplupen ränta	33 541	33 602
Revisionsarvode	18 000	17 000
Förutbetalda hyror/avgifter	139 117	127 092
Övriga upplupna kostnader	48 222	20 149
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 880	419 001

Sundbyberg 2016-10-23



Amanda Johansson



Jad Marouf



Roger Wibert



Edwin Öfverström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/11 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparven 5, org. nr 769613-3102

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 5 för räkenskapsår 2015-07-01-2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 30 juni 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sparven 5 för räkenskapsår 2015-07-01-2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-11-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor