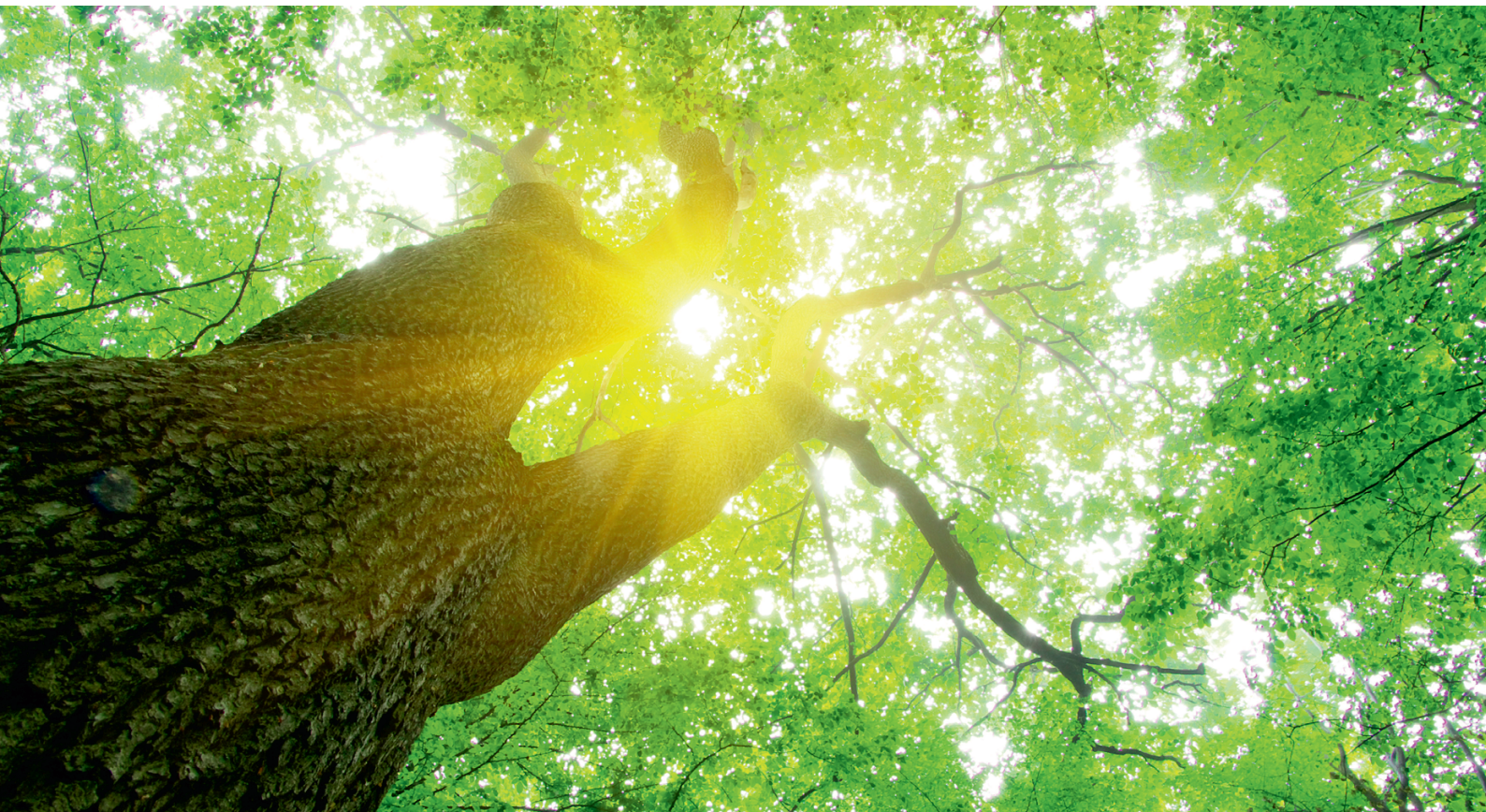




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sparvhöken



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sparvhöken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen hårtill ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Ulla-Pia J Nilsson	Ordförande
Michael de Lange	Ledamot
Roger Johansson	Ledamot
Emma Rehnström	Ledamot
Anders Svensson	Ledamot

Mart Enkibat	Suppleant
Eyasu Zere	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Rikard Nilsson
Daniel Rehnström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barkaby 2:46	2018	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes 2018 och består av 2 flerbostadshus.

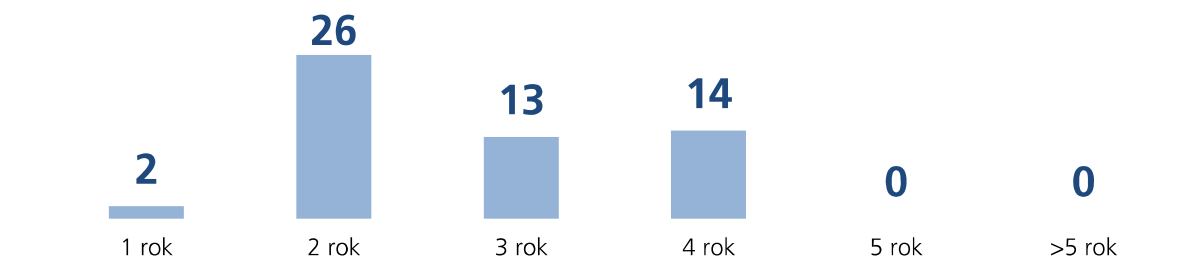
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 041 m², varav 4 041 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljörum
Garage
Trädgård/innegård

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
GA - Brf Stenfalken fastighet	Storholmen
GA- Brf Stenfalken - Snö & trädgård	Substans Sverige AB
GA -Brf Stenfalken -Garage	Parkona
Städning	Bro Bålsta städarna
Hiss/serviceavtal	Schindler
Internetabonnemang (IMD) för Brf Sparvhökens undercentral	Internetbolaget
El & fjärrvärme	Eon
Miljörum	Rangsell
Fiberanslutning	Svensk infrastruktur
Mättjänst	Infometric
VA & avfall	Järfälla Kommun
Besiktning av hissar	Dekra
Inglasning av balkonger	Balkongrutan

Föreningens ekonomi

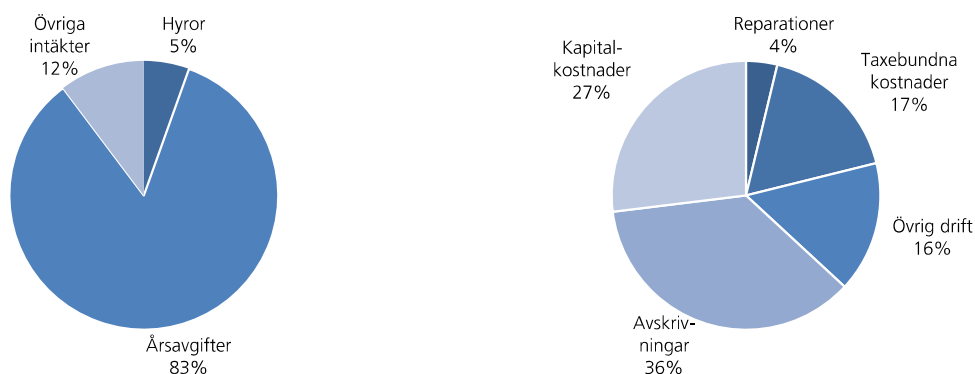
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	741 798
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	3 406 963
Finansiella intäkter	43
Minskning kortfristiga fordringar	843 593
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	4 250 599
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 581 200
Finansiella kostnader	1 141 289
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	750 000
Minskning av kortfristiga skulder	251 301
	3 723 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 268 607
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	526 809

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har omförhandlat ett av föreningens lån.

6 antal lägenheter har bytt ägare i Brf Sparvhöken under 2021.

Från 1 januari 2021 trädde avtal i kraft med ny ekonomisk förvaltare, SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	665	665	665
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 105	14 291	14 347	14 421
Elkostnad/m ² totalyta	66	63		
Värmekostnad/m ² totalyta	59	44		
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	31		
Kapitalkostnader/m ² totalyta	282	286		
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-844	-712	-713	0
Nettoomsättning (tkr)	3 169	3 093	3 046	1 137

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 041 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	186 770 000	0	0	186 770 000
Fond för yttre underhåll	358 968	86 200	-121 230	151 538
S:a bundet eget kapital	187 128 968	86 200	-121 230	186 921 538
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 753 838	-86 200	833 124	-834 514
Årets resultat	-844 104	-844 104	-711 894	-711 894
S:a ansamlad förlust	-2 597 942	-930 304	121 230	-1 546 408
S:a eget kapital	184 531 026	-844 104	0	185 375 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-844 104
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 667 638
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 200
summa balanserat resultat	-2 597 942

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 597 942
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 168 648	2 685 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	238 315	407 473
Summa rörelseintäkter		3 406 315	3 093 337

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 183 971	-885 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 008	-131 277
Personalkostnader	Not 6	-122 221	-116 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 528 620	-1 517 841
Summa rörelsekostnader		-3 109 821	-2 651 047

RÖRELSERESULTAT**297 142** **442 290****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 141 289	-1 154 184
Summa finansiella poster		-1 141 246	-1 154 184

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-844 104** **-711 894****ÅRETS RESULTAT****-844 104** **-711 894**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	240 588 133	242 084 318
Pågående byggnation	Not 9	0	32 435
Summa materiella anläggningstillgångar		240 588 133	242 116 753
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		240 588 133	242 116 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-2 352	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 878 398	1 429 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	100 918	122 700
Summa kortfristiga fordringar		1 976 964	1 551 950
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	741 798
Summa kassa och bank		0	741 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 976 964	2 293 748
SUMMA TILLGÅNGAR		242 565 097	244 410 501

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		186 770 000	186 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	358 968	151 538
Summa bundet eget kapital		187 128 968	186 921 538
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 753 838	-834 514
Årets resultat		-844 104	-711 894
Summa ansamlad förlust		-2 597 942	-1 546 408
SUMMA EGET KAPITAL		184 531 026	185 375 130
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 650 000	49 100 000
Summa långfristiga skulder		35 650 000	49 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 350 000	8 650 000
Leverantörsskulder		109 657	114 147
Övriga skulder		450 000	450 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	474 413	721 224
Summa kortfristiga skulder		22 384 070	9 935 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 565 097	244 410 501

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	150 år	150 år
Stomkomplett. för.	5 år	
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år
Luftbehandlingssyst.	25 år	25 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 806 728	2 685 864
Hyror garage moms	121 390	150 886
Hyror parkering	61 018	0
Vattenintäkter moms	0	84 876
Varmvattenintäkter	75 311	26 028
Elintäkter	-55 000	33 100
Elintäkter moms	146 350	97 905
Avgift andrahandsuthyrning	12 826	14 658
Öresutjämning	26	19
	3 168 648	3 093 337

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	162 615	0
	Övriga intäkter	75 700	
		238 315	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	99 296
	Fastighetsskötsel beställning	475	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 983	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	51 005	0
	Snöröjning/sandning	23 107	0
	Städning entreprenad	83 220	66 498
	Mattvätt/Hyrmattor	1 238	0
	Hissbesiktning	4 703	4 574
	Myndighetstillsyn	0	2 400
	Bevakning	4 879	0
	Gemensamma utrymmen	200	0
	Gård	1 834	0
	Serviceavtal	11 842	8 160
	Förbrukningsmateriel	17 695	2 928
	Teleport/hissanläggning	8 160	0
	Störningsjour och larm	2 665	0
	Brandskydd	8 862	0
		227 869	183 856
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	532	0
	Entré/trapphus	75 700	0
	Lås	6 762	4 506
	VVS	2 500	0
	Ventilation	4 850	0
	Elinstallationer	12 205	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 192	0
	Bredband	5 844	0
	Hiss	25 499	14 139
	Mark/gård/utemiljö	2 000	0
	Garage/parkering	17 957	750
	Vattenskada	2 525	0
		158 566	19 395
	Taxebundna kostnader		
	El	264 920	253 504
	Värme	239 413	176 105
	Vatten	145 586	126 557
	Sophämtning/renhållning	87 453	67 794
		737 372	623 960
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 005	58 693
	Bredband	159	0
		60 164	58 693
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 183 971	885 904

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 189	1 250
	Tele- och datakommunikation	758	0
	Juridiska åtgärder	47 266	0
	Inkassering avgift/hyra	1 551	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 769	28 750
	Föreningskostnader	15 675	2 250
	Förvaltningsarvode	148 618	77 752
	Förvaltningsarvoden övriga	8 250	2 000
	Administration	6 556	3 566
	Korttidsinventarier	0	5 133
	Konsultarvode	16 376	0
	Övriga driftskostnader	0	10 576
		275 008	131 277
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	88 286
	Sociala kostnader	29 221	27 739
		122 221	116 025
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	862 853	858 561
	Fasader/balkonger K3	121 140	121 140
	Fönster/dörrar och portar K3	45 580	45 580
	Stomkomplettering förening K3	6 487	0
	Värmesystem K3	136 720	136 720
	Luftbehandlingssystem K3	75 640	75 640
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	200 400	200 400
	Hissar K3	79 800	79 800
		1 528 620	1 517 841

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	245 152 435	0
	Nyanskaffningar	0	245 152 435
	Utgående anskaffningsvärde	245 152 435	245 152 435
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 035 682	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 528 620	-1 517 841
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 564 302	-1 517 841
	Planenligt restvärde vid årets slut	240 588 133	242 116 753
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	89 261 902	89 261 902
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
		86 200 000	86 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 200 000	86 200 000
		86 200 000	86 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Under 2020 bygglov för fasadändring	0	32 435
		0	32 435
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	697	697
	Momsavräkning	5 504	0
	Klientmedel hos SBC	1 268 607	0
	Avräkning förvaltare	0	824 963
	Fordringar	450 000	450 000
	Avräkning övrigt	153 590	153 590
		1 878 398	1 429 250
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	25 218	24 700
	Upplupna avg/hyresinkomster	0	98 000
	Övriga intäkter	75 700	
		100 918	122 700

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	151 538	151 538
	Reservering enligt stadgar	86 200	0
	Reservering enligt stämmobeslut	121 230	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	358 968	151 538

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,420 %	7 975 000	8 350 000	2022-10-03
	Nordea	2,680 %	19 025 000	19 400 000	2025-10-01
	Nordea	2,050 %	17 000 000	17 000 000	2023-10-02
	Nordea	1,810 %	13 000 000	13 000 000	2022-10-03
	Summa skulder till kreditinstitut		57 000 000	57 750 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 350 000	-8 650 000	
			35 650 000	49 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 350 000	58 350 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	29 608	28 000
	Värme	55 264	16 000
	Extern revisor	19 000	19 000
	Arvoden	93 000	93 000
	Sociala avgifter	28 943	28 940
	Ränta	0	286 736
	Avgifter och hyror	248 598	249 548
		474 413	721 224

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2022

Ulla-Pia J Nilsson
Ordförande

Michael de Lange
Ledamot

Roger Johansson
Ledamot

Emma Rehnström
Ledamot

Anders Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risken 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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 847 000	2 806 728	0
Hyror garage moms	240 000	121 390	0
Hyror parkering	0	61 018	0
Varmvattenintäkter	110 000	75 311	0
Elintäkter	0	-55 000	0
Elintäkter moms	132 000	146 350	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	12 826	0
Öresutjämning	0	26	0
Fakturerade kostnader	0	162 615	0
Övriga intäkter	0	75 700	0
	3 339 000	3 406 963	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-475	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-7 983	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-63 000	-51 005	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-23 107	0
Städning entreprenad	-65 000	-83 220	0
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-1 238	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 703	0
Bevakning	0	-4 879	0
Gemensamma utrymmen	0	-200	0
Gård	0	-1 834	0
Serviceavtal	-12 000	-11 842	0
Förbrukningsmateriel	-15 000	-17 695	0
Teleport/hissanläggning	0	-8 160	0
Störningsjour och larm	-3 000	-2 665	0
Brandskydd	-5 000	-8 862	0
	-201 000	-227 869	0
Reparationer			
Sophantering/återvinning	0	-532	0
Entré/trapphus	0	-75 700	0
Lås	0	-6 762	0
VVS	-5 000	-2 500	0
Ventilation	0	-4 850	0
Elinstallationer	-10 000	-12 205	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 192	0
Bredband	0	-5 844	0
Hiss	-25 000	-25 499	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-2 000	0
Garage/parkering	-15 000	-17 957	0
Vattenskada	0	-2 525	0
	-65 000	-158 566	0
Taxebundna kostnader			
El	-310 000	-264 920	0
Värme	-220 000	-239 413	0
Vatten	-170 000	-145 586	0
Sophämtning/renhållning	-85 000	-87 453	0
	-785 000	-737 372	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-60 005	0
Bredband	0	-159	0
	-61 000	-60 164	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 189	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-758	0
Juridiska åtgärder	-75 000	-47 266	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 551	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-27 769	0
Föreningskostnader	-15 000	-15 675	0
Förvaltningsarvode	-148 000	-148 618	0
Förvaltningsarvoden övriga	0	-8 250	0
Administration	-6 000	-6 556	0
Konsultarvode	0	-16 376	0
	-279 000	-275 008	0
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-93 000	0
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-29 221	0
	-122 000	-122 221	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-1 253 000	-862 853	0
Fasader/balkonger K3	-59 000	-121 140	0
Fönster/dörrar och portar K3	-22 000	-45 580	0
Stomkomplettering förening K3	0	-6 487	0
Stamledningar VA K3	-66 000	0	0
Värmesystem K3	0	-136 720	0
Luftbehandlingssystem K3	-18 000	-75 640	0
Fastighetsl. inkl. svagströ K3	-77 000	-200 400	0
Hissar K3	-19 000	-79 800	0
	-1 514 000	-1 528 620	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	-3 027 000	-3 109 821	0
RÖRELSERESULTAT			
	312 000	297 142	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-1 140 000	-1 141 060	0
Övriga räntekostnader	0	-229	0
	-1 140 000	-1 141 246	0
RESULTAT			
	-828 000	-844 104	0

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se