

Bostadsrättsföreningen Sparfvenfelt

Org.nr: 769618-6738

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparfvenfelt, organisationsnummer 769618-6738, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2008

Ekonomisk plan registrerades år 2010

Föreningens stadgar registrerades år 2022

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Carl Engbrink
Ledamot	Mats Brauer
Ledamot	Annika Palasciano Gerstl
Ledamot	Camilla Molin
Suppleant	Ulf Christian Wahlgren
Suppleant	Johannes Matl

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Kenneth Elton
	Elton Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fanny Lannfeldt & Ulf Wahlgren

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/05/11

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: HUMLAN 5

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Byggnadsår och ytor

Totalyta (m²): 1 530

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
Summa	32

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
Summa	3

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2015

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fasadrenovering	1997	
Stambyte	2006	
Tvättstugan uppfördes	2011	
Egen värmecentral installerades och fastigheten anslöts till fjärrvärmenätet	2012	
Fönstermålning	2013	
El-central byggdes om, elstammar och el i källaren renoverades	2015	
OVK	2016	
Målning av gjutjärnsräcken	2018	
Radonmätning utan anmärkning	2019	
Energideklaration	2019	
Besiktning av hyresrätter	2019	
Renoveringstgärder elcentral och källare	2020	
Inköp nya trädgårdsmöbler och grillar	2020	
Införskaffande av låsbara sopkärl	2020	
Införande av matavfallshantering	2020	
Stamspolning	2020	
Takinspektion utan anmärkning	2020	
Däreneringsarbeten längs fasas	2021	
Ny asfaltering runt huset	2021	
Breddning och ny plattsättning uteplats	2021	
Renovering av trappräcken och portar	2021	
Råttsanering källare	2021	
Nya belysningsarmaturer portar	2021	
Byte ekonomisk förvaltning	2022	
Byte av revisor	2022	
Reparation takskada	2022	
Fönsterrenovering Etapp 1	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

39 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtit.

42 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 340	1 296	1 290	1 281
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 156	-1 932	-1 330	-239
Soliditet ¹ , %	88	93	96	96
Yttre fond	102	697	596	519
Taxeringsvärde	42 600	33 600	33 600	25 800
Bostadsyta, kvm	1 531	1 531	1 531	1 531
Årsavgift	751	793	793	793
Lån per kvm bostadsyta	2 351	653	653	784
Genomsnitt skuldränta	4.01	1.27	1.24	1.13
Belåningsgrad	11.8	3.2	3.16	3.74

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 604 652	6 270 408	100 800	-5 036 422	-1 932 168	29 007 270
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 932 168	1 932 168	0
Årets resultat					-1 155 661	-1 155 661
Belopp vid årets utgång	29 604 652	6 270 408	100 800	-6 968 590	-1 155 661	27 851 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 968 590
Årets resultat	-1 155 661
Totalt	-8 124 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	101 000
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-42 075
Balanseras i ny räkning	-8 183 176
Totalt	-8 124 251

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 339 900	1 295 947
Summa Rörelseintäkter		1 339 900	1 295 947
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 889 774	-2 643 766
Administration och förvaltning	4	-98 258	-96 745
Personalkostnader	5	-56 081	-63 043
Avskrivningar		-408 339	-408 236
Summa Rörelsekostnader		-2 452 452	-3 211 790
RÖRELSERESULTAT		-1 112 552	-1 915 843
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 996	2 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 105	-19 045
Summa Finansiella poster		-43 109	-16 325
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 155 661	-1 932 168
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 155 661	-1 932 168
ÅRETS RESULTAT		-1 155 661	-1 932 168

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	30 423 244	30 831 583
Summa materiella anläggningstillgångar		30 423 244	30 831 583
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 423 244	30 831 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		83 749	191 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 856	82 031
Kundfordringar		2 071	-1 282
Summa kortfristiga fordringar		118 676	272 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 156 163	152 720
Summa kassa och bank		1 156 163	152 720
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 274 839	425 316
SUMMA TILLGÅNGAR		31 698 083	31 256 899

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		35 875 060	35 875 060
Fond för yttre underhåll		100 800	100 800
Summa bundet eget kapital		35 975 860	35 975 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 968 590	-5 036 422
Årets resultat		-1 155 661	-1 932 168
Summa fritt eget kapital		-8 124 251	-6 968 590
SUMMA EGET KAPITAL		27 851 609	29 007 270
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Summa långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 600 000	2 000 000
Leverantörsskulder		150 548	49 624
Skatteskulder		-404	3 886
Övriga skulder		926	917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 404	195 202
Summa kortfristiga skulder		3 846 474	2 249 629
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 846 474	2 249 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 698 083	31 256 899

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Markvärdet skrivs ej av.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2-6,67%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 150 318	1 114 212
Hyresintäkter		
Bostäder	174 216	174 216
Bredband	7 164	7 164
	181 380	181 380
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 209	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	0	354
Övriga intäkter	-7	1
	8 202	355
Totalt nettoomsättning	1 339 900	1 295 947
Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	42 659	34 544
Uppvärmning	331 069	350 733
Vatten och avlopp	40 179	72 049
Sophämtning	14 045	15 034
	427 952	472 360
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	16 125	0
Övrig funktionell anläggningsservice	8 912	0
	25 037	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	47 729	66 335
Fastighetsstäd	42 515	45 967
Trädgårdsskötsel	43 476	48 302
Snöröjning/sandning	10 799	34 632
	144 519	195 236
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	164 187	115 139
Övriga driftkostnader		
Försäkring	45 306	42 721
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 732	51 065
Tomträttsavgälder	103 600	103 600
	196 638	197 386
Reparationer		
Reparationer	889 366	121 957
Underhåll		
Underhåll	42 075	1 541 688
Totalt operativ drift och underhåll	1 889 774	2 643 766

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 320	5 190
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	37 500	42 332
Extra ekonomisk förvaltning	14 524	12 010
	52 024	54 342
Revision		
Revisionsarvode	17 000	21 625
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	91	0
Konsultarvode	16 875	0
Bankkostnader	1 334	4 779
Hyra lokal	1 700	0
Övriga kostnader	3 914	10 808
	23 914	15 587
Totalt administration och förvaltning	98 258	96 745

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	44 600	48 102
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	11 481	14 941
Totalt personalkostnader	56 081	63 043

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	35 422 104	35 422 104
Utgående anskaffningsvärden	35 422 104	35 422 104
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 590 521	- 4 182 285
Årets avskrivningar	- 408 339	- 408 236
Utgående avskrivningar	-4 998 860	-4 590 521
Utgående redovisat värde	30 423 244	30 831 583
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 600 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	17 200 000
	42 600 000	33 600 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
Summa:	11 000 000	11 000 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank ***456-7	2023-04-28	4,016 %	1 600 000	0
Swedbank ***063-1	2023-04-28	4,016 %	2 000 000	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 600 000	2 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 600 000	-2 000 000
			0	0

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

den / 2023

Carl Engbrink

Mats Brauer

Annika Palasciano Gerstl

Camilla Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Elton Revision AB

Kenneth Elton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparfvenfelt

Org.nr 769618-6738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparfvenfelt för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sparfvenfelt för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende