

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sparvhöken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 här till 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
Anders Svensson	Ledamot

Teoman Erzurum	Suppleant
Narín Mirza	Suppleant
Emma Rehnström	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 2022-06-01.

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

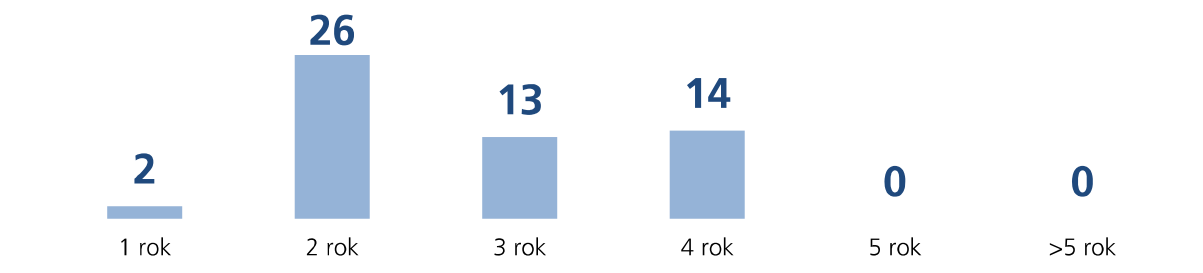
Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

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

Teknisk status
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

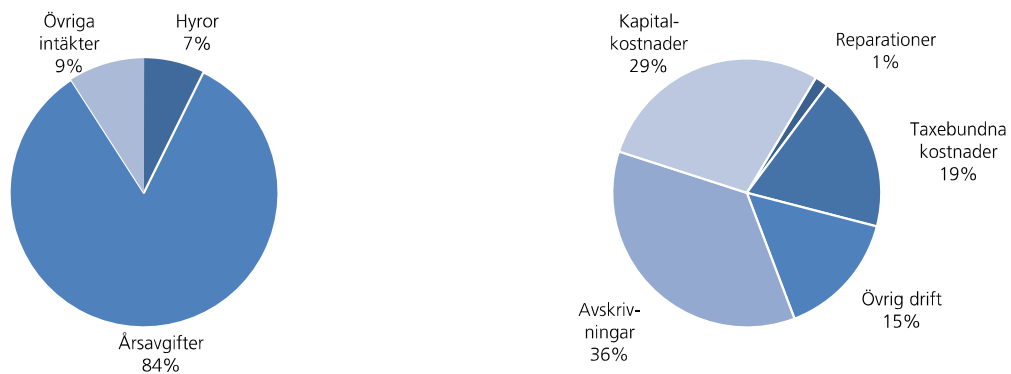
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 23 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 268 607	741 798
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 456 154	3 406 963
Finansiella intäkter	4 413	43
Minskning kortfristiga fordringar	28 914	843 593
Ökning av kortfristiga skulder	173 214	0
	3 662 695	4 250 599
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 524 237	1 581 200
Finansiella kostnader	1 226 436	1 141 289
Minskning av långfristiga skulder	600 000	750 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	251 301
	3 350 673	3 723 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 580 629	1 268 607
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	312 022	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 1 519 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 av föreningens lån förföll under 2022 och har förhandlats om. I samband med detta flyttades dessa lån till SBAB.

Under 2022 utökades antalet laddstolpar i garaget från 3 till 8st. Det har inte inburit några extra kostnader för föreningen, finansiering av laddstolparna täcks av hyran för respektive elbilsplats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	695	665
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 957	14 105	14 291
Elkostnad/m ² totalyta	78	66	63
Värmekostnad/m ² totalyta	57	59	44
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	36	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	303	282	286
Soliditet (%)	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-819	-844	-712
Nettoomsättning (tkr)	3 433	3 169	3 093

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	476 368	117 400	0	358 968
S:a bundet eget kapital	187 246 368	117 400	0	187 128 968
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 715 342	-117 400	-844 104	-1 753 838
Årets resultat	-818 726	-818 726	844 104	-844 104
S:a fritt eget kapital	-3 534 068	-936 126	0	-2 597 942
S:a eget kapital	183 712 300	-818 726	0	184 531 026

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-818 726
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 597 942
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 400
summa balanserat resultat	-3 534 068

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-3 534 068**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 432 582	3 168 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 572	238 315
Summa rörelseintäkter		3 456 154	3 406 963
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 176 962	-1 183 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 332	-275 008
Personalkostnader	Not 6	-121 943	-122 221
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 528 620	-1 528 620
Summa rörelsekostnader		-3 052 857	-3 109 821
RÖRELSERESULTAT		403 297	297 142
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 413	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 226 436	-1 141 289
Summa finansiella poster		-1 222 023	-1 141 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-818 726	-844 104
ÅRETS RESULTAT		-818 726	-844 104

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	239 059 512	240 588 133
Summa materiella anläggningstillgångar		239 059 512	240 588 133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		239 059 512	240 588 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		42 078	-2 352
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 191 226	1 878 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 768	100 918
Summa kortfristiga fordringar		2 260 072	1 976 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 260 072	1 976 964
SUMMA TILLGÅNGAR		241 319 584	242 565 097

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		186 770 000	186 770 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	476 368	358 968
Summa bundet eget kapital		187 246 368	187 128 968
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 715 342	-1 753 838
Årets resultat		-818 726	-844 104
Summa fritt eget kapital		-3 534 068	-2 597 942
SUMMA EGET KAPITAL		183 712 300	184 531 026
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 050 000	35 725 000
Summa långfristiga skulder		31 050 000	35 725 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 350 000	21 275 000
Leverantörsskulder		86 636	109 657
Övriga skulder		516 390	450 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	604 258	474 413
Summa kortfristiga skulder		26 557 284	22 309 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 319 584	242 565 097

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.

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	2022	2021
Stomme och grund	150 år	150 år
Stomkomplett. för.	5 år	5 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 889 721	2 806 728
Hyor garage moms	251 557	121 390
Hyor parkering	0	61 018
Vattenintäkter moms	7 495	0
Varmvattenintäkter	106 219	75 311
Elintäkter	0	-55 000
Elintäkter moms	153 752	146 350
Överlåtelse/pantsättning	21 011	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 818	12 826
Öresutjämning	9	26
	3 432 582	3 168 648

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	162 615
Övriga intäkter	23 572	75 700
	23 572	238 315

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 264	475
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 735	7 983
	Fastighetsskötsel gård beställning	63 732	51 005
	Snöröjning/sandning	29 960	23 107
	Städning entreprenad	70 020	83 220
	Städning enligt beställning	8 542	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 064	1 238
	Hissbesiktning	4 723	4 703
	Bevakning	0	4 879
	Gemensamma utrymmen	1 402	200
	Garage/parkering	12 078	0
	Gård	0	1 834
	Serviceavtal	12 234	11 842
	Förbrukningsmateriel	5 253	17 695
	Teleport/hissanläggning	8 160	8 160
	Störningsjour och larm	0	2 665
	Brandskydd	4 763	8 862
		236 930	227 869
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	532
	Entré/trapphus	0	75 700
	Lås	0	6 762
	VVS	0	2 500
	Ventilation	0	4 850
	Elinstallationer	9 859	12 205
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 192
	Bredband	0	5 844
	Hiss	18 574	25 499
	Mark/gård/utemiljö	0	2 000
	Garage/parkering	9 761	17 957
	Vattenskada	29 538	2 525
		67 732	158 566
	Taxebundna kostnader		
	El	315 763	264 920
	Värme	230 912	239 413
	Vatten	136 431	145 586
	Sophämtning/renhållning	120 260	87 453
	Grovsopor	1 567	0
		804 932	737 372
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 693	60 005
	Bredband	4 675	159
		67 368	60 164
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 176 962	1 183 971

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 439	2 189
	Tele- och datakommunikation	1 144	758
	Juridiska åtgärder	0	47 266
	Inkassering avgift/hyra	2 000	1 551
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 550	27 769
	Föreningskostnader	2 470	15 675
	Förvaltningsarvode	151 855	148 618
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 250
	Administration	32 880	6 556
	Konsultarvode	2 994	16 376
		225 332	275 008
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	93 000
	Sociala kostnader	28 943	29 221
		121 943	122 221
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	862 853	862 853
	Fasader/balkonger K3	121 140	121 140
	Fönster/dörrar och portar K3	45 580	45 580
	Stomkomplettering förening K3	6 487	6 487
	Värmesystem K3	136 720	136 720
	Luftbehandlingssystem K3	75 640	75 640
	Fastighetsel inkl. svagström K3	200 400	200 400
	Hissar K3	79 800	79 800
		1 528 620	1 528 620

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	245 152 435	245 152 435
	Utgående anskaffningsvärde	245 152 435	245 152 435
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 564 302	-3 035 682
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 528 620	-1 528 620
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 092 923	-4 564 302
	Planenligt restvärde vid årets slut	239 059 512	240 588 133
	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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 207	697
	Momsavräkning	0	5 504
	Klientmedel hos SBC	692 294	1 268 607
	Fordringar	450 800	450 000
	Räntekonto hos SBC	888 334	0
	Avräkning övrigt	153 590	153 590
		2 191 226	1 878 398
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	25 218
	Övriga intäkter	0	75 700
	Försäkring	26 768	0
		26 768	100 918
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	358 968	151 538
	Reservering enligt stadgar	117 400	86 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	121 230
	Vid årets slut	476 368	358 968

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,240 %	7 750 000	7 975 000	2023-10-03
Nordea	2,688 %	18 725 000	19 025 000	2025-10-01
Nordea	2,051 %	17 000 000	17 000 000	2023-10-02
SBAB	3,900 %	12 925 000	13 000 000	2027-09-10
Summa skulder till kreditinstitut		56 400 000	57 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 350 000	-21 275 000	
		31 050 000	35 725 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 475 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	58 350 000	58 350 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	63 526	29 608
Värme	32 120	55 264
Extern revisor	19 000	19 000
Arvoden	93 000	93 000
Sociala avgifter	28 668	28 943
Avgifter och hyror	360 976	248 598
Hiss (id 57894)	6 965	0
	604 258	474 413

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2023

Ulla-Pia J Nilsson
Ordförande

Michael de Lange
Ledamot

Roger Johansson
Ledamot

Anders Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sparvhökens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

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.

Styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Sparvhöken 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.

Norrköping 2023 - __,
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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