

BRF SPARRISEN

ÅRSREDOVISNING 2021



 **MEDIATOR**



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sparrisen Uppsala

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

Förvaltningsberättelse

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.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-27 av dåvarande Patent- och registreringsverket och stadgarna av Bolagsverket 2020-10-13. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak består av årsavgifter för bostäder som innehas med bostadsrätt.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

1 januari - 22 juni

Benny Olsson	ordförande
Nils Thorngren-Öström	vice ordf.
Catharina Sjöberg	ledamot
Peter Wiberg	ledamot

22 juni - 31 december

Benny Olsson	ordförande
Nils Thorngren-Öström	vice ordf.
Catharina Sjöberg	ledamot, avgång jan -22
Peter Wiberg	ledamot, avgång jan -22
Patrik Olsson	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Benny Olsson och Patrik Olsson.

Externa auktoriserade revisorer

Ordinarie: Elisabeth Mård, Grant Thornton

Valberedning

Vita Rodling, sammankallande
Bodil Ardung
Ann-Kristin Lång

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2021-06-22. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Läs mer under avsnittet Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅRSTA 28:2 1971	år 1971	Uppsala

Försäkringar

Föreningen har en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar i Uppsala. Tilläggsförsäkring bostadsrätt togs bort 1 december 2020.

Uppvärmning

Byggnaden värms upp i huvudsak med bergvärme och med fjärrvärme som en kompletterande uppvärmningskälla.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna uppfördes 1971 och består av fyra hus varav två med bostäder och lokaler och två med enbart lokaler. Därtill finns två garagebyggnader och öppna parkeringsplatser med motorvärmare. År 2003 gjordes en tillbyggnad med 14 bostadslägenheter på taken till de två bostadshusen. Samtidigt breddades balkongerna och glasades in.

Värdeår

Fastighetens värdeår är 1984.

Ytor

Byggnadernas totalyta är 10 436 m², varav 6 021 m² utgör lägenhetsyta och 4 415 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 bostadslägenheter med bostadsrätt och en med hyresrätt. Fyra lokaler upplåts med bostadsrätt och fjorton med hyresrätt.

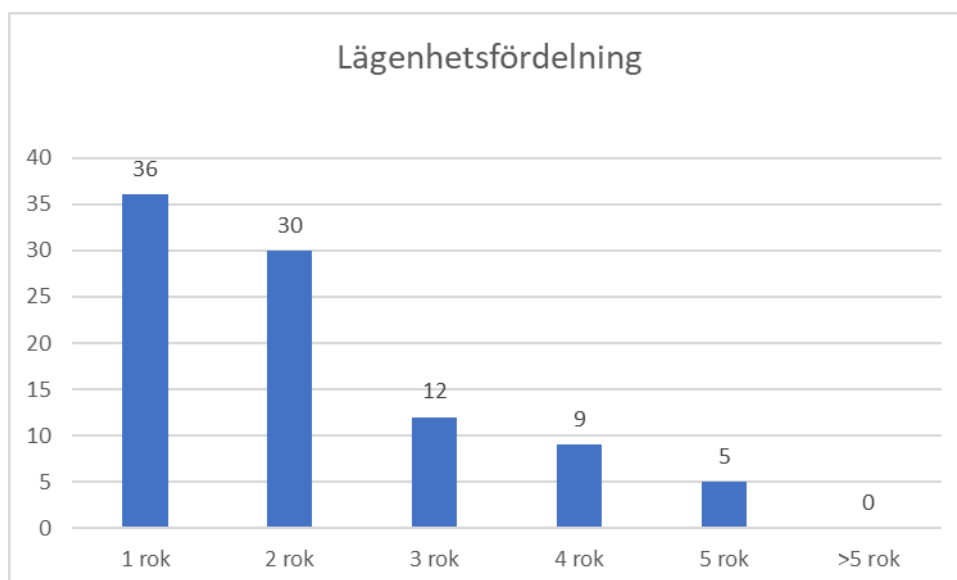
Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 15 överlåtelse skett (föregående år 8). Antal medlemmar vid årets börjar var 119 st och vid årets slut var det 121 st. Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt lagstadgad avgift för andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt

Nyckeltal kr/kvm och år	2021	2020	2019	2018
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 443	4 114	4 200	4323
Elkostnad/kvm totalyta	65	74	73	75
Värmekostnad/kvm totalyta	69	21	53	59
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	35	19	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	41	44	51	53
Soliditet (%)	31	33	33	33
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-1 558	213	-218	-75
Räntekänslighet*	10,8	8,4	8,6	8,8

*Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift



Verksamhet i lokalerna	Yta (kvm)
Årsta frukt och grönt	152
Årsta Travcafe	158
Restaurang, Papas Pizza	151
Uppsala Moderna Style Frisör	80
Barnens Lilla Academia	130
Barnens Lilla Academia	183
Midroc Construction AB	341
Café SystraMi AB	50
Upplands Alevistiska Kulturcenter	130
Fast.mäklare, Almtuna Fastighetsbyrå	41
Vävning, Föreningen Vävstolen	17
Förråd Wiberg Maskin	25
Förråd, Årsta Djurklinik	11
Förråd, Sparrisen/Tellusbarn	8
Veterinär, Årsta Djurklinik	122
Litse AB	61

Apotek, Apoteksgr.i Årsta AB	92
Förskola Sparrisen/Tellusbarn	136
Förskola Sparrisen/Tellusbarn	214
Livsmedelsbutik, Årstahallen	1 488

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Underhåll

Föreningen följer en rullande underhållsplan som första gången antogs år 2016. Den nuvarande planen sträcker sig fram till 2022.

Utfört och planerat underhåll

	År
Reparation av slangar till bergvärme	2021
Markarbete mellan hus 5 och 7	2021
Spolning stammar	2020
Uppgradering av LED-belysning för Källare, trapphus och cykelförråd	2020
Reklamskyltar företag	2020
Byte tvättmaskin	2020
Dörrautomatik o. kamera soprum	2019
Ombyggnad o anpassning lokal till fisk	2019
Byte av låssystem	2018
Målning trappuppgångar	2018
Målning källarkorridor	2018
Byte av tvättmaskin	2018
Sopsortering	2018
Beskärning träd&buskar Arborist	2018
Installation av fibernät	2017
Utbyte av bergvärmepumpar	2017
Ny jord och nya växter på torget	2016
Invändig målning av sophus	2016
Rengöring av alla ventilationskanaler	2016
Rengöring och ommålning av fasader vid butikerna	2016
Genomgripande renovering av Loftgångarna	2015-2016
Utbyte av originalarmaturer	2013
Anläggande av grillplats	2013
Målning av plåtpartier på Årstahallen och Kids2Home	2013
Målning av träpartier och socklar på bostadshusen	2012
Tidningsklämmor vid dörrarna	2012
Rep o målning av plank	2011
Ny Torgmiljö	2006
Omläggning av tak	2003
Nyinstallation hiss	2003
Nya balkonger	2003
Nyproduktion av 14 bostadslägenhet	2002 - 2003

Planerat underhåll och installationer

Gemensam anläggning för mätare av el. Injustering av värmesystem och radiatorer. Montering av solceller på taket planeras under de kommande åren.

Förvaltning/Avtal

Föreningen har tecknat avtal om olika faciliteter med följande företag:

- **Ekonomisk förvaltning:**
Mediator AB
- **Teknisk förvaltning:**
Jobero
- **Elnät:**
Vattenfall
- **Elhandel:**
Bodens Energi
- **Sophantering och vatten:**
Uppsala Vatten och avfall+Returpapperscentralen
- **Kabel TV:**
Tele2
- **Fibernät:**
IP Only
- **Ventilation:**
Uppsala Fläkt Service AB
- **Bergvärme**
Indoor
- **Trappstädning**
RenJämt
- **Hissar**
Kone
- **Klottersanering**
Klotterkonsulten AKS

Skriftlig information

Vid några tillfällen har alla medlemmar och hyresgäster fått en mer utförlig, skriftlig information om aktuella frågor i sina brevlådor. Härutöver har vid olika tillfällen information lämnats genom anslag i trappuppgångarna.

Elektronisk information

Sedan några år tillbaka sker den huvudsakliga informationen från och till medlemmar och hyresgäster på elektronisk väg genom föreningen hemsida: www.brfsparrisen.se och e-postadress: kontakt@brfsparrisen.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av utbyggnaden av Östra Sala backe och exploateringen av Årsta Torg har Brf Sparrisen sedan 2016 påbörjat en process att sälja delar av sin mark. Ett avtal har i januari 2018 tecknats med bostadsutvecklingsföretaget Bonava AB, avtalet förnyades i december 2019. Idéskiss har utformats av White arkitektbyrå. Under 2021 startade Uppsala Kommun arbetet med detaljplanen. Representanter från brf Sparrisens styrelse har deltagit i flertalet möten tillsammans med Bonava och tjänstemän från Uppsala kommun. Utbyggnaden av Östra Sala backe medför fortlöpande kontakter med Uppsala kommun gällande bl.a. trafikplanering och markfrågor. Under året blev brf Sparrisen hyresavtal gällande parkeringsytor vid ICA och vårdcentralen uppsagda av Uppsala kommun.

Brf Sparrisen har överklagat Lantmäteriets utredning och fördelning av ersättning gällande upphävande av gemensamhetsanläggning GA9 och servitutparkering vid Årsta Torg. Styrelsen har tagit juridisk hjälp av Lindahls advokatbyrå. Ärendet ska avgöras av Mark- och miljödomstolen.

Under året hanterade styrelsen två vattenskador

Föreningen köpte under året bostadsrättslokalen som tidigare var Årsta Djurklinik. Idag hyr föreningen ut lokalen till Årsta Djurdoktor.

Styrelsen ansökte om bygglov för utbyggnad av förråd för pakethantering för Årsta Travcafé men fick pga pågående detaljplansarbete avslag av Uppsala Kommun. Under en period hyrde föreningen en container som utrymme för pakethantering. Dock avslogs även ansökan om tidsbegränsat bygglov för container.

Styrelsen tog i samarbete med Bonava fram förslag på byggande av ett parkeringsgarage. Utvecklingsprojekt syftade att säkra föreningens behov av intäkter när hyresintäkter försvinner i och med markförsäljning. Infomöte för medlemmarna om projektet den 9 december.

Styrelsen inledde förhandlingar med Uppsala kommun om köp av mark där föreningen idag har servitut för lekplats.

Mellan hus 5 och 7 genomfördes markarbete med ny asfalt pga sättningar i marken.

Pga felaktiga temperaturer på flöden i bergvärmen blev det "slukhål" i marken utanför hus 7. Under delar av 2021 var därför stora ytor avstängda och ett större arbete med renovering av bergvärmen inleddes under året.

Under året hyrde föreningen ut samtliga lokaler på Sparrisgatan 3B. Region Uppsala, kurdiska kulturföreningen, H2 entreprenad, Midroc, Upplands Miljöservice och Café Systra Mi var hyresgäster. Byggnaden på Sparrisgatan 3B kommer att stå kvar till 23-12-31. Avtalet med Bonava är förlängt. Den traditionella julklappen i form av en chokladask delades ut i brevlådorna hos alla medlemmar och hyresgäster.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 525 411	1 994 050	-866 890	212 777
Disposition av 2020 års resultat		300 000	-87 223	-212 777
Årets resultat				-1 558 184
Belopp årets utgång	16 525 411	2 294 050	-954 113	-1 558 184

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-954 113
Årets resultat	<u>-1 558 184</u>
	-2 512 297

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	300 000
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 812 297</u>
	-2 512 297

RESULTATRÄKNING

		INTÄKTER			
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>		
Årsavgifter, bostäder	3 032 808		3 032 808		
Årsavgifter, lokaler	184 572		184 572		
Årsavgifter, lokaler moms	729 404		755 684		
Hyresintäkter	2 044 331	1	1 776 442		
Värmeintäkter	316 630		265 153		
Vattenintäkter	157 196		116 407		
Kabel-TV intäkter	58 600	6 523 541	56 850	6 187 916	
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Försäkringsersättningar	0		0		
Fakturerade kostnader	39 890		24 508		
Övriga intäkter	466 093	<u>505 983</u> 2	283 438	<u>307 946</u>	
SUMMA INTÄKTER		<u>7 029 524</u>		<u>6 495 862</u>	

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-3 271 418	3	-2 932 554		
Administrationskostnader	-131 658		-127 828		
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-442 228	-3 845 304 4	-439 468	-3 499 850	
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-680 753		-466 687		
Försäkringsskador	-42 570		-134 954		
Planerat underhåll	-2 088 116	-2 811 439	-262 256	-863 897	
Personalkostnader		-236 173 5		-193 109	
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-1 266 903	6	-1 266 903		
Inventarier	0	-1 266 903	0	-1 266 903	
RÖRELSERESULTAT		-1 130 295		672 103	
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0		0		
Räntekostnader	-427 889	-427 889	-459 326	-459 326	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-1 558 184</u>		<u>212 777</u>	
ÅRETS RESULTAT		<u>-1 558 184</u>		<u>212 777</u>	

BALANSRÄKNING

	<u>2021</u>		<u>Not</u>	<u>2020</u>	
TILLGÅNGAR					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	36 642 286		6	37 451 409	
Yttre anläggningar	3 356 242		6	3 423 817	
Barnstuga	6 434 844		6	6 654 839	
Lokalanpassning	312 053		6	482 263	
Maskiner och inventarier	0		7	0	
Pågående byggnation	98 884			98 884	
Mark	1 366 563	48 210 872		1 366 563	49 477 775
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Egna lokaler	2 637 500			937 500	
SBC	3 500	2 641 000		3 500	941 000
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Medlemsavgifter/hyror	215 818			172 055	
Övriga fordringar	37 538		8	176 068	
Förutb kostnader och uppl intäkter	338 465	591 821	9	257 566	605 689
Kassa och bank		<u>931 365</u>			<u>2 433 541</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 375 058</u>			<u>53 458 005</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	16 525 411			16 525 411	
Yttre reparationsfond	2 294 050	18 819 461		1 994 050	18 519 461
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	-954 113			-866 891	
Årets resultat	-1 558 184	-2 512 297		212 777	-654 114
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		19 739 979	10		26 972 651
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	13 032 672			6 493 336	
Leverantörsskulder	1 705 749			695 640	
Egna skatteskulder	35 858			102 433	
Medlemmarnas reparationsfond	661 443			660 124	
Momsskuld	54 142			16 034	
Depositioner	30 000			0	
Upplupna kostnader	206 124		11	144 178	
Förskottsinbetalda hyror/avg	601 927	<u>16 327 915</u>		508 262	<u>8 620 007</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>52 375 058</u>			<u>53 458 005</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8 fr.o.m 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	67 år
Yttre anläggningar	67 år
Lokalanpassning 1	40 år
Lokalanpassning 2	4 år

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2017 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Hysesintäkter</u>	
Hyra bostäder	77 152	75 030
Hyror lokaler moms	1 319 766	1 044 764
Hyror lokaler	386 355	402 908
Hyror garage	206 398	200 630
Hyror parkering	43 200	41 650
Hyror förråd	4 680	4 680
Hyror förråd moms	<u>6 780</u>	<u>6 780</u>
SUMMA	<u>2 044 331</u>	<u>1 776 442</u>

NOT NR 2

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Övriga intäkter</u>	
Hyresgäst Anpassning	180 000	120 000
Andrahandsupplåtelser	15 880	22 386
Övriga ersättningar	<u>270 213</u>	<u>141 052</u>
	<u>466 093</u>	<u>283 438</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	254 179	249 195
Fastighetsskötsel, extra tjänster	89 289	135 978
Städning Entreprenad	79 092	76 788
Hisskostnader	131 866	120 118
OVK, åtgärder/besiktning	8 571	90 849
Serviceavtal	128 612	91 238
El	678 225	770 391
Värme	719 949	218 247
Vatten	383 142	370 139
Sophämtning	189 815	174 994
Försäkringar	231 088	244 137
Kabel TV	63 812	98 953
Förbrukningsinventarier	5 740	30 423
Revision	42 340	44 120
Övriga fastighetskostnader	<u>265 698</u>	<u>216 984</u>
SUMMA	<u>3 271 418</u>	<u>2 932 554</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1984 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2020 uppgick till maximalt 1 429 kr/lgh och för 2021 maximalt 1 459 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsen	155 000	147 300
Övriga ersättningar	26 400	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	181 400	147 300
Sociala avgifter	<u>54 773</u>	<u>45 809</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>236 173</u>	<u>193 109</u>

NOT NR 6

Årsta 28:2

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Taxeringsvärde:	100 000 000	100 000 000
Byggnadsvärde	70 800 000	70 800 000
Markvärde	<u>29 200 000</u>	<u>29 200 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	69 200 000	69 200 000
Lokaler	30 800 000	30 800 000

Bokfört värde: **2021** **2020**

Byggnader 53 941 559 53 941 559

Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 490 150	-15 681 027
Årets avskrivningar	<u>-809 123</u>	<u>-809 123</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 299 273	-16 490 150
-------------------------------------	-------------	-------------

Utgående restvärde enligt plan	<u>36 642 286</u>	<u>37 451 409</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Yttre anläggningar 4 505 021 4 505 021

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 081 204	-1 013 629
Årets avskrivningar	<u>-67 575</u>	<u>-67 575</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 148 779	-1 081 204
-------------------------------------	------------	------------

Utgående restvärde enligt plan	<u>3 356 242</u>	<u>3 423 817</u>
--------------------------------	------------------	------------------

Lokalanpassning 1, Barnstuga 9 081 602 9 081 602

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 426 763	-2 206 768
Årets avskrivningar	<u>-219 995</u>	<u>-219 995</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 646 758	-2 426 763
-------------------------------------	------------	------------

Utgående restvärde enligt plan	<u>6 434 844</u>	<u>6 654 839</u>
--------------------------------	------------------	------------------

Lokalanpassning 2 2019 680 841 680 841

Ingående ackumulerade avskrivningar	-198 578	-28 368
Årets avskrivningar	<u>-170 210</u>	<u>-170 210</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar	-368 788	-198 578
-------------------------------------	----------	----------

Utgående restvärde enligt plan	<u>312 053</u>	<u>482 263</u>
--------------------------------	----------------	----------------

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>46 745 425</u>	<u>48 012 328</u>
---------------------	-------------------	-------------------

NOT NR 7

Maskiner och inventarier

2021 **2020**

Maskiner och inventarier 1 220 213 1 220 213

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 220 213	-1 220 213
Årets avskrivningar	0	0

Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 220 213</u>	<u>-1 220 213</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
--------------------------------	----------	----------

NOT NR 8

Övriga fordringar

2021 **2020**

Skattekonto	37 538	100 082
-------------	--------	---------

Övrig fordran	<u>0</u>	<u>75 986</u>
---------------	----------	---------------

SUMMA	<u>37 538</u>	<u>176 068</u>
-------	---------------	----------------

NOT NR 9

Förutbet kostnader/uppl intäkter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	189 562	181 968
Förutbetalda, övriga kostnader	<u>148 903</u>	<u>75 598</u>
SUMMA	<u>338 465</u>	<u>257 566</u>

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2026-04-24	1,06%	5 800 000
Swedbank	2022-01-25	1,15%	5 000 000
Swedbank	2022-11-25	1,88%	5 029 980
Swedbank	2024-06-19	0,93%	4 286 647
Swedbank	2025-01-24	1,29%	10 000 000
Swedbank	2022-01-25	1,15%	<u>2 656 024</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>32 772 651</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-12 339 336
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-693 336
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>13 032 672</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>19 739 979</u>
Beräknad låneskuld 2026.12.31			29 305 971

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Upplupna räntor	55 978	53 829
Upplupna arvoden	134 503	90 349
Övriga upplupna kostnader	15 643	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>206 124</u>	<u>144 178</u>

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsinteckningar	42 032 000	42 032 000

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsens slut

Styrelsen bedömer att varken Covid -19 eller konflikten i Ukraina kommer att påverka föreningens resultat i någon större utsträckning under 2022.

Uppsala den dag som framgår av våra digitala signaturer

Benny Olsson

Nils Thorngren-Öström

Patrik Olsson

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital signatur

Elisabeth Mård
Auktoriserad revisor
Grant Thornton



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.06.2022 16:12

SENT BY OWNER:

Sara Borgström • 07.06.2022 10:57

DOCUMENT ID:

rJqJX5nuq

ENVELOPE ID:

rkPyQc2u5-rJqJX5nuq

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Sparrisen.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PATRIK OLSSON patrikolsson@brfsparrisen.se	 Signed Authenticated	07.06.2022 13:42 07.06.2022 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/01/1970) IP: 212.247.252.138
Kurt Benny Olsson bennyolsson23@gmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2022 17:25 07.06.2022 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/06/1961) IP: 82.209.141.237
Nils Daniel Thorngren Öström nils.ostrom63@gmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2022 19:13 07.06.2022 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/08/1963) IP: 195.178.165.163
ELISABETH MÅRD elisabeth.mard@se.gt.com	 Signed Authenticated	08.06.2022 16:12 08.06.2022 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/10/1987) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparrisen
Org.nr. 717600-8030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparrisen för år 2021.

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 31 december 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

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 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 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 Sparrisen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorns 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Elisabeth Mård

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.06.2022 16:15

SENT BY OWNER:

Sara Borgström • 07.06.2022 10:58

DOCUMENT ID:

S1g9UQ9nd5

ENVELOPE ID:

ry9LXq30q-S1g9UQ9nd5

DOCUMENT NAME:

RB Brf Sparrisen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABETH MÅRD	 Signed	08.06.2022 16:15	eID	Swedish BankID (DOB: 20/10/1987)
elisabeth.mard@se.gt.com	Authenticated	08.06.2022 16:12	Low	IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**