

BRF SPARRISEN

ÅRSREDOVISNING 2022



 **MEDIATOR**



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sparrisen Uppsala

Styrelsen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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. Föreningen har antagit nya stadgar som registrerades hos bolagsverket 2021-09-22.

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 – 30 juni

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

30 juni - 31 december

Benny Olsson	ordförande
Nils Thorngren-Öström	vice ordf.
Håkan Holm	ledamot
Malin Östlund	ledamot
Patrik Olsson	ledamot
Marina Saulescu	suppleant
Gabi Butros	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Holm, Malin Östlund och Nils Öström.

Externa auktoriserade revisorer

Ordinarie: Elisabeth Mård, Grant Thornton

Valberedning

Bodil Ardung, sammankallande
Vita Rodling
Ann-Kristin Lång

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2022-06-30. 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 försäkring hos Anticimex, Trygg-Hansa samt 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.

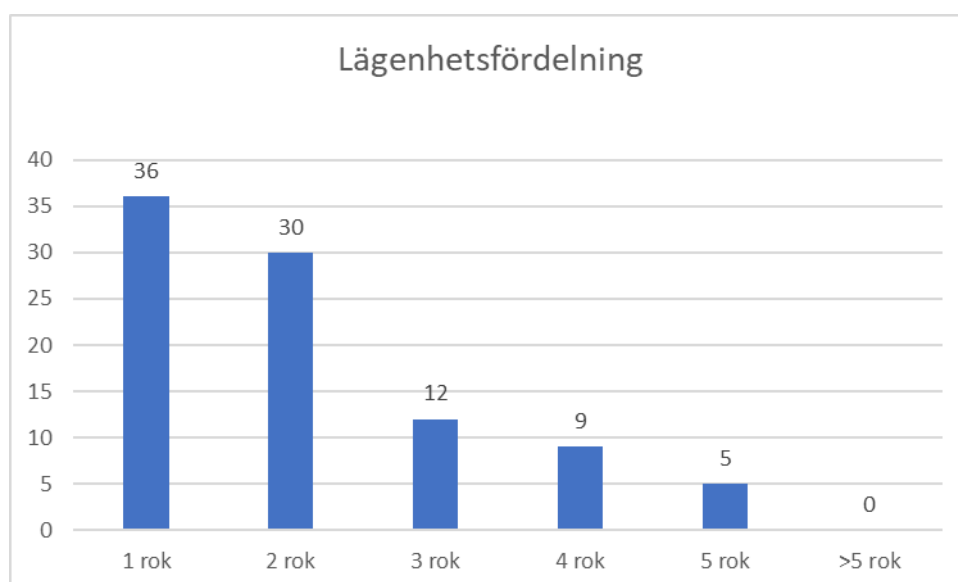
Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 12 överlåtelse skett (föregående år 15). Antal medlemmar vid årets börjar var 121 st och vid årets slut var det 118 st. Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt lagstadgad avgift för andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt

Nyckeltal kr/kvm och år	2022	2021	2020	2019
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 841	5 443	4 114	4 200
Elkostnad/kvm totalyta	51	65	74	73
Värmekostnad/kvm totalyta	50	69	21	53
Vattenkostnad/kvm totalyta	42	37	35	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	45	41	44	51
Soliditet (%)	29	31	33	33
Resultat efter finansiella poster(tkr)	- 895	-1 558	213	-218
Räntekänslighet*	9,1	8,3	8,4	8,6

*Räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift



Verksamhet i lokalerna	Yta (kvm)
Årsta frukt och grönt	152
Årsta Travcafe	158
Restaurang Lyktan Ghavam HB	151
Uppsala Moderna Style Frisör	80
Barnens Lilla Academia	130
Barnens Lilla Academia	183
Midroc Construction AB	341
Café SystraMi AB.	120
Upplands Alevistiska Kulturcenter	130
Fast.mäklare, Almtuna Fastighetsbyrå	41
Vävning, Föreningen Vävstolen	17
Förråd, Årsta Travcafe	25
Förråd, Djurdoktorn i Sommaro	11
Förråd, Sparrisen/Tellusbarn	8
Djurdoktorn i Sommaro	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 fsk	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	2016
av fasader vid butikerna	
Genomgripande renovering av	2015-2016
Loftgångarna	
Utbyte av originalarmaturer	2013
Anläggande av grillplats	2013
Målning av plåtpartier på	2013
Årstahallen och Kids2Home	
Målning av träpartier och socklar	2012
på bostadshusen	
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:**
Nordströms fastighetstjänst
- **Elnät:**
Vattenfall
- **Elhandel:**
Bodens Energi
- **Sophantering och vatten:**
Uppsala Vatten och avfall+Returpapperscentralen
- **Kabel TV:**
Tele2
- **Fibernet:**
Tele2
- **Ventilation:**
Uppsala Fläkt Service AB
- **Bergvärme**
Indoor
- **Trappstädning**
Rent & Fräscht
- **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. Idéskiss har utformats av White arkitektbyrå. Under 2021 startade Uppsala Kommun arbetet med detaljplanen i samarbetet med Bonava och Brf Sparrisen. Kontinuerliga möte om detaljplanen har fortsatt under 2022. Utbyggnaden av Östra Salabacke medför fortlöpande kontakter för styrelsen brf Sparrisen med Uppsala kommun gällande trafikplanering och markfrågor.

Brf Sparrisen överklagade Lantmäteriets utredning gällande upphävande av gemensamhetsanläggning GA9 och servitut gällande parkering vid Årsta Torg. Styrelsen tog juridisk hjälp av Lindahls advokatbyrå. Brf Sparrisen fick avslag på sitt överklagande i mark och miljödomstolen.

Styrelsen projekt om byggande av parkeringsgarage i samarbete med Bonava för medlemmarnas egna parkeringsbehov samt som intäktsmöjlighet genom extern uthyrning av parkeringsplatser har lagts ner. En majoritet av medlemmar på infomöte i februari 2022 var emot projektet.

Styrelsen fortsatte under 2022 att förhandla med Uppsala kommun om köp av mark där föreningen idag har servitut för lekplats. Uppsala kommun har visat intresse av att byta till sig markyta som är en del av lekplatsen i utbyte mot mark närmare Årsta kyrka. Markaffär kan genomföras först när detaljplan vunnit laga kraft.

Besiktning av samtliga lägenheter av Anticimex utifrån att förebygga vattenskador.

Digital underhållsplan för brf Sparrisen upprättades av branschorganisationen Fastighetsägarna.

Stammar i nedersta våning i hus 7 filmades och underhölls genom fräsning.

Ett gruppavtal tecknades med Tele 2 för TV och bredband där samtliga föreningens medlemmar är anslutna.

Under året hanterade styrelsen två vattenläckor i förskolelokalen Lilla Academia.

Kone genomförde under året en allmän översyn av hissarna.

Under året hyrde föreningen ut sina samtliga hyreslokaler. På Sparrisgatan 3B är hyreskontrakten tidsbegränsade tom 23-12-31 då byggnaden förväntas rivas i samband med markförsäljning till Bonava.

Under hösten 2022 återställdes gräsmattor, ny asfalt och kantsten lades på infartsytor.

I början av september firade föreningen ett pga pandemin försenat 50 års jubileum. Föreningens medlemmar bjöds på grillfest med live musik intill Årsta kyrkan.

Den traditionella julklappen i form av en chokladask delades ut i brevlådorna hos alla medlemmar och hyresgäster.

Verksamheten under kommande år

Brf Sparrisen har ett avtal med Bonava AB om markförsäljning av den mark där idag byggnad som innehåller ICA och byggnad som tidigare var daghem och idag innehåller diverse verksamheter bl.a ett café. Markförsäljning genomförs när detaljplan vunnit laga kraft.

Styrelsen har i enlighet med underhållsplan närmast planer på gemensam anläggning för mätare av el. Montering av solceller på taken. Byte av termostater.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 525 411	2 294 050	-954 113	-1 558 184
Disposition av 2021 års resultat		300 000	-1 858 184	1 558 184
Årets resultat				-895 044
Belopp årets utgång	16 525 411	2 594 050	-2 812 297	-895 044

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	-2 812 297
Årets resultat	-895 044
	-3 707 341

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	399 000
Ur yttre fond ianspråktas	-105 315
Till balanserat resultat överföres	-4 001 026
	-3 707 341

RESULTATRÄKNING

		INTÄKTER			
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2022</u>	<u>Not</u>		<u>2021</u>	
Årsavgifter, bostäder	3 032 808			3 032 808	
Årsavgifter, lokaler	184 572			184 572	
Årsavgifter, lokaler moms	656 084			729 404	
Hyresintäkter	2 303 785	1		2 044 331	
Värmeintäkter	287 484			316 630	
Vattenintäkter	156 956			157 196	
Kabel-TV intäkter	105 080		6 726 769	58 600	6 523 541
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Försäkringsersättningar	0			0	
Fakturerade kostnader	38 700			39 890	
Övriga intäkter	322 220		<u>360 920</u> 2	466 093	<u>505 983</u>
SUMMA INTÄKTER			<u>7 087 689</u>		<u>7 029 524</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-2 962 785	3		-3 271 418	
Administrationskostnader	-135 607			-131 658	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-489 748		-3 588 140 4	-442 228	-3 845 304
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-1 787 171			-680 753	
Försäkringsskador	-436 460			-42 570	
Planerat underhåll	-105 315		-2 328 946	-2 088 116	-2 811 439
Personalkostnader			-328 593 5		-236 173
<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			-424 893		-1 130 295
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	103			0	
Räntekostnader	-470 254		-470 151	-427 889	-427 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			<u>-895 044</u>		<u>-1 558 184</u>
ÅRETS RESULTAT			<u>-895 044</u>		<u>-1 558 184</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2022</u>		<u>Not</u>	<u>2021</u>	
<u>TILLGÅNGAR</u>					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	35 833 163		6	36 642 286	
Yttre anläggningar	3 288 667		6	3 356 242	
Barnstuga	6 214 849		6	6 434 844	
Lokalanpassning	141 843		6	312 053	
Maskiner och inventarier	0		7	0	
Pågående byggnation	98 884			98 884	
Mark	1 366 563	46 943 969		1 366 563	48 210 872
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Egna lokaler	2 637 500			2 637 500	
SBC	3 500	2 641 000		3 500	2 641 000
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Medlemsavgifter/hyror	27 860			215 818	
Övriga fordringar	214 017		8	37 538	
Förutb kostnader och uppl intäkter	307 899	549 776	9	338 465	591 821
Kassa och bank		<u>2 468 119</u>			<u>931 365</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 602 864</u>			<u>52 375 058</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	16 525 411			16 525 411	
Yttre reparationsfond	2 594 050	19 119 461		2 294 050	18 819 461
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	-2 812 297			-954 113	
Årets resultat	-895 044	-3 707 341		-1 558 184	-2 512 297
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		31 472 646	10		19 739 979
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	3 693 336			13 032 672	
Medlemmarnas reparationsfond	659 372			661 443	
Leverantörsskulder	394 481			1 705 749	
Egna skatteskulder	46 628			35 858	
Momsskuld	63 137			54 142	
Depositioner	30 000			30 000	
Upplupna kostnader	382 475		11	206 124	
Förskottsinbetalda hyror/avg	448 669	<u>5 718 098</u>		601 927	<u>16 327 915</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>52 602 864</u>			<u>52 375 058</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, Torgombyggnad	67 år
Lokalanpassning Barnstuga	40 år
Lokalanpassning Lilla Academia	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>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Hyresintäkter</u>	
Hyra bostäder	79 266	77 152
Hyror lokaler moms	1 489 624	1 319 766
Hyror lokaler	458 435	386 355
Hyror garage	209 800	206 398
Hyror parkering	55 200	43 200
Hyror förråd	4 680	4 680
Hyror förråd moms	<u>6 780</u>	<u>6 780</u>
SUMMA	<u>2 303 785</u>	<u>2 044 331</u>

NOT NR 2

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Övriga intäkter</u>	
Hyresgäst Anpassning	180 000	180 000
Andrahandsupplåtelser	10 881	15 880
Övriga ersättningar	<u>131 339</u>	<u>270 213</u>
	<u>322 220</u>	<u>466 093</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	87 035	254 179
Fastighetsskötsel, extra tjänster	48 877	89 289
Städning Entreprenad	79 823	79 092
Hisskostnader	114 376	131 866
Obligatoriska besiktningar	15 512	8 571
Serviceavtal	139 130	128 612
El	536 325	678 225
Värme	523 909	719 949
Vatten	439 490	383 142
Sophämtning	231 369	189 815
Försäkringar	225 439	231 088
Kabel TV	91 071	63 812
Förbrukningsinventarier	16 237	5 740
Revision	40 639	42 340
Övriga fastighetskostnader	<u>373 553</u>	<u>265 698</u>
SUMMA	<u>2 962 785</u>	<u>3 271 418</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1984 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2021 uppgick till maximalt 1 459 kr/lgh och för 2022 maximalt 1 519kr/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>2022</u>	<u>2021</u>
Löner*	76 392	0
Styrelsearvoden	155 000	155 000
Övriga ersättningar	30 250	26 400
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	261 642	181 400
Sociala avgifter*	<u>66 951</u>	<u>54 773</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>328 593</u>	<u>236 173</u>

*) Löner, samt sociala avgifter om 19 477 kr, totalt 81 469 kr, avser ersättning till extern part gällande nedlagd tid för fastighetsskötsel.

NOT NR 6

Årsta 28:2

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxeringsvärde:	133 000 000	100 000 000
Byggnadsvärde	91 000 000	70 800 000
Markvärde	<u>42 000 000</u>	<u>29 200 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>133 000 000</u>	<u>100 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	98 000 000	69 200 000
Lokaler	35 000 000	30 800 000

Bokfört värde: **2022** **2021**

Byggnader 53 941 559 53 941 559

Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 299 273	-16 490 150
Årets avskrivningar	<u>-809 123</u>	<u>-809 123</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 108 396	-17 299 273
-------------------------------------	-------------	-------------

Utgående restvärde enligt plan	<u>35 833 163</u>	<u>36 642 286</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Yttre anläggningar, torgombyggnad 4 505 021 4 505 021

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 148 779	-1 081 204
Årets avskrivningar	<u>-67 575</u>	<u>-67 575</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 216 354	-1 148 779
-------------------------------------	------------	------------

Utgående restvärde enligt plan	<u>3 288 667</u>	<u>3 356 242</u>
--------------------------------	------------------	------------------

Lokalanpassning 1, barnstuga 9 081 602 9 081 602

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 646 758	-2 426 763
Årets avskrivningar	<u>-219 995</u>	<u>-219 995</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 866 753	-2 646 758
-------------------------------------	------------	------------

Utgående restvärde enligt plan	<u>6 214 849</u>	<u>6 434 844</u>
--------------------------------	------------------	------------------

Lokalanpassning 2, lilla Academia 680 841 680 841

Ingående ackumulerade avskrivningar	-368 788	-198 578
Årets avskrivningar	<u>-170 210</u>	<u>-170 210</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar	-538 998	-368 788
-------------------------------------	----------	----------

Utgående restvärde enligt plan	<u>141 843</u>	<u>312 053</u>
--------------------------------	----------------	----------------

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>45 478 522</u>	<u>46 745 425</u>
---------------------	-------------------	-------------------

NOT NR 7

Maskiner och inventarier

2022 **2021**

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

2022 **2021**

Skattekonto	44 641	37 538
-------------	--------	--------

Övrig fordran	<u>169 376</u>	<u>0</u>
---------------	----------------	----------

SUMMA	<u>214 017</u>	<u>37 538</u>
-------	----------------	---------------

NOT NR 9

Förutbet kostnader/uppl intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	198 191	189 562
Förutbetalda, övriga kostnader	<u>109 708</u>	<u>148 903</u>
SUMMA	<u>307 899</u>	<u>338 465</u>

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2026-04-24	1,060%	5 800 000
Swedbank	2025-12-22	1,360%	5 000 000
Swedbank	2026-11-25	3,773%	4 769 979
Swedbank	2024-06-19	0,930%	3 939 979
Swedbank	2025-01-24	1,290%	10 000 000
Swedbank	2025-12-22	1,360%	2 656 024
Swedbank	2023-02-28	3,098%	<u>3 000 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>35 165 982</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-3 000 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-693 336
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>3 693 336</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>31 472 646</u>
Beräknad låneskuld 2027.12.31			31 699 302

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna räntor	97 699	55 978
Upplupna arvoden	142 350	134 503
Övriga upplupna kostnader	142 426	15 643
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>382 475</u>	<u>206 124</u>

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	42 032 000	42 032 000

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande

Uppsala 2023 -

Benny Olsson

Nils Thomgren-Öström

Patrik Olsson

Håkan Holm

Malin Östlund

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 -

Elisabeth Mård
Auktoriserad revisor
Grant Thornton



B1ekNuo42-ryee1Edj4h



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 09:33

SENT BY OWNER:

Amanda Egnell · 12.05.2023 10:07

DOCUMENT ID:

ryee1Edj4h

ENVELOPE ID:

B1ekNuo42-ryee1Edj4h

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Daniel Thorngren Öström nils.ostrom63@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 14:16 12.05.2023 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/19) IP: 94.234.106.203
2. Kurt Benny Olsson bennyolsson23@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 06:16 15.05.2023 06:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/23) IP: 78.71.107.107
3. HÅKAN HOLM hakan.holm8@outlook.com	Signed Authenticated	15.05.2023 13:12 13.05.2023 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/27) IP: 90.143.140.40
4. MALIN ÖSTLUND malinostlund@brfsparrisen.se	Signed Authenticated	15.05.2023 14:36 15.05.2023 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/28) IP: 83.185.86.126
5. PATRIK OLSSON putteolsson@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 17:01 12.05.2023 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/27) IP: 90.143.139.254
6. ELISABETH MÅRD elisabeth.mard@se.gt.com	Signed Authenticated	16.05.2023 09:33 16.05.2023 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/20) 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 BRF Sparrisen

Org.nr. 717600 - 8030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sparrisen för år 2022.

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

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 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 BRF Sparrisen för år 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Sparrisen 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Elisabeth Mård
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2023 09:32

SENT BY OWNER:
Elisabeth Mård · 16.05.2023 09:22

DOCUMENT ID:
Syxr4J2gr3

ENVELOPE ID:
S1B4y2xrh-Syxr4J2gr3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Sparrisen 2022-01-01–2022-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ELISABETH MÅRD	Signed	16.05.2023 09:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/10/20)
elisabeth.mard@se.gt.com	Authenticated	16.05.2023 09:31	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**