

# Årsredovisning 2019

**BRF GULSPARVEN**  
769616-3513

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

SA AS  
M3 JN

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-04-02.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen har 5 hyreslägenheter om totalt 2 432 kvm och 13 lokaler om 251 kvm.

*och en lägenhetsyta*

#### Styrelsens sammansättning

Sofia Linnea Åkerblad      Ordförande

Agnes Rosanna Jäderberg

Alexander Puerto

Johanna Nyander

Peter Bredmar

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning      Nabo

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 4 överlåtelse.

*SA*  
*AB*      *AF*  
*JW*

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 121	2 246	2 046	2 221
Resultat efter fin. poster	3	3	-354	86
Soliditet, %	82	82	77	77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	51 371	-	-	51 371
Upplåtelseavgifter	8 083	-	-	8 083
Fond, yttre underhåll	766	-	-	766
Balanserat resultat	-4 263	3	-	-4 260
Årets resultat	3	-3	3	3
<b>Eget kapital</b>	<b>55 959</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>55 962</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 260
Årets resultat	3
Totalt	<u>-4 257</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	244
Balanseras i ny räkning	<u>-4 501</u>
	<b>-4 257</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Stä  
St  
St  
St

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 121	2 083
Rörelseintäkter		0	163
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 121</b>	<b>2 246</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 282	-1 417
Övriga externa kostnader	7	-115	-109
Personalkostnader	8	-79	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438	-437
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 914</b>	<b>-2 042</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>208</b>	<b>205</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-208	-208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204</b>	<b>-201</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3</b>	<b>3</b>

SA  


## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	65 818	66 256
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>65 818</u>	<u>66 256</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>65 818</u>	<u>66 256</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		34	3
Övriga fordringar	11	1	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68	63
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>102</u>	<u>156</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 387	2 022
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 387</u>	<u>2 022</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 490</u>	<u>2 178</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>68 308</u>	<u>68 435</u>

SA  
PM AJ  
JW

## Balansräkning

Not      2019-12-31      2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		59 453	59 453
Fond för yttre underhåll		766	766
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 219</b>	<b>60 219</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 260	-4 263
Årets resultat		3	3
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 257</b>	<b>-4 260</b>

#### Summa eget kapital

**55 962**      **55 959**

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	11 425	11 641
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 425</b>	<b>11 641</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		216	216
Leverantörsskulder		103	75
Skatteskulder		214	181
Övriga kortfristiga skulder		116	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	272	248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>920</b>	<b>834</b>

#### Summa eget kapital och skulder

**68 308**      **68 435**



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Gulsparven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,03-2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

#### Fastighetsavgift

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

SA  
PB  
AJ  
JN

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter, bostäder	340	332
Hysesintäkter, lokaler	397	374
Hysesintäkter, p-platser	116	116
Årsavgifter, bostäder	1 262	1 261
Övriga intäkter	6	164
<b>Summa</b>	<b>2 121</b>	<b>2 246</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	41	16
Fastighetsskötsel	54	36
Snöskottning	98	73
Städning	108	104
Trädgårdsarbete	35	41
<b>Summa</b>	<b>335</b>	<b>271</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås/porttele	0	5
El	0	7
Gård/markytor	0	8
Hyseslokaler	0	25
Hyseslägenheter	0	8
Kabel-tv/bredband	121	0
Källarutrymmen	22	0
Reparationer	68	0
Soprum	0	8
Trapphus/port/entr	0	44
Tvättstuga	0	20
VA	1	10
Vattenskada	0	212
Ventilation	1	0
Vind	0	32
Värme	0	19
<b>Summa</b>	<b>214</b>	<b>397</b>

JN PB SA



<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	281	303
Sophämtning	43	40
Uppvärmning	51	38
Vatten	84	84
<b>Summa</b>	<b>458</b>	<b>466</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	20	20
Fastighetsförsäkringar	72	98
Fastighetsskatt	123	91
Kabel-TV	13	13
Övrigt	46	60
<b>Summa</b>	<b>274</b>	<b>282</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	0	4
Kameral förvaltning	68	65
Revisionsarvoden	20	20
Övriga förvaltningskostnader	26	20
<b>Summa</b>	<b>115</b>	<b>109</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	19	19
Styrelsearvoden	60	60
<b>Summa</b>	<b>79</b>	<b>79</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	207	208
<b>Summa</b>	<b>208</b>	<b>208</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PB", "JA", and "JW".

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	69 120	69 120
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	69 120	69 120
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 864	-2 427
Årets avskrivning	-438	-437
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 302	-2 864
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>65 818</b>	<b>66 256</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 874</i>	<i>29 874</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 931	34 574
Taxeringsvärde mark	48 875	34 524
<b>Summa</b>	<b>94 806</b>	<b>69 098</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	1	91
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>91</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	5	0
Försäkringspremier	16	29
Förvaltning	17	0
Kabel-TV	3	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	34
<b>Summa</b>	<b>68</b>	<b>63</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2020-06-12	1,88 %	10 000	10 000
SBAB	2020-03-11	1,06 %	1 641	1 857
<b>Summa</b>			<b>11 641</b>	<b>11 641</b>

*Varav amorteras inom 12 månader* 216 216

JN  
MM  
SA  
AD

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	17	0
El	19	0
Förutbetalda avgifter/hyror	199	149
Uppvärmning	9	0
Utgiftsräntor	1	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	98
<b>Summa</b>	<b>272</b>	<b>248</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	27 000	27 000
<b>Summa</b>	<b>27 000</b>	<b>27 000</b>

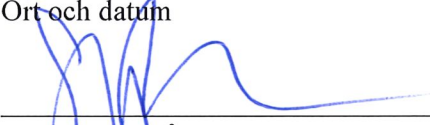
#### Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser.

### Underskrifter

STOCKHOLM, 2020 - 04 - 14

Ort och datum

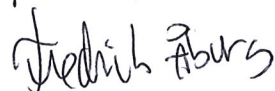
  
Sofia Linnea Åkerblad  
Ordförande

  
Agnes Rosanna Jäderberg

  
Johanna Nyander

  
Peter Bredmar

Mitt revisionsberättelse har avgivits den 26 april 2020



Fredrik Åborg  
Aukl. revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulsparven

Org.nr 769616-3513

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulsparven för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Gulsparven för räkenskapsåret 2019 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 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:

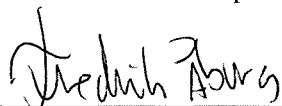
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Stockholm den 26 april 2020



---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor