

# Årsredovisning 2021

BRF SPARVUGGLAN I HOVÅS

769635-8832



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPARVUGGLAN I HOVÅS

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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 2018-01-19.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 2 440 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jonas Larsson	Ordförande
Catharina Skoog	Ledamot
Jan Jansson	Kassör
Jonas Svantesson	Ledamot
Therese Andersson	Sekreterare

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.



## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Teknisk förvaltning av byggnad och mark	Kungariket Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Göteborg H AB
Bank (långgivare)	Nordea AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar AB
Elnät och el till fastigheten	Ellevio
VA samt sophämtning	Göteborgs Stad
Återvinning	Veolia
Bredbandstjänster	Tele2
Revision	Moore KLN AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

#### UTFALL 2021

Föreningens intäkter under 2021 uppgår till ca 1.900 tkr. Av dessa utgör avgifterna för lägenheter den största andelen, drygt 74%. Uthyrning av garageplatser representerar drygt 17%. Övriga intäkter utgörs av (i fallande skala) Bredband, P-platser utomhus, förråd, gästlägenhet och pantförskrivningsavgifter. Då 2020 inte var ett helt räkenskapsår samt att inflyttning skedde i etapper varav den sista i november är det svårt att jämföra med tidigare år.

Kostnaderna har på det stora hela stämt väl med den ekonomiska planen. I och med stabilt låga räntor och bundna lån är kontrollen god på flertalet av de största kostnadsposterna. De största utgiftsposterna i föreningens ekonomi har under året varit (i fallande ordning) räntor (450 tkr), taxeavgifter (414 tkr), fastighetsskötsel (199 tkr).

Resultatet för året är gott, kassan har stärkts och uppgår vid årets slut till ca 1.300 tkr. Merparten av detta fonderas för framtida reparationer och underhåll. Likvida medel sparas på räntebärande konto. Arbetet med att bygga upp en stabil underhållsfond avses fortsätta under 2022. Med tiden kan man även överväga ökad amorteringstakt på ett eller flera av föreningens lån.

#### BUDGET 2022

Budgetprocessen påbörjades i oktober 2021. Med utgångspunkt i utfallet under 2021 presenterade Nabos förvaltningsekonom ett budgetutkast baserat på utfall, ekonomisk plan samt aviserade kostnadshöjningar från befintliga leverantörer. Styrelsen bearbetade detta utkast utifrån de önskemål och behov som identifierats för 2022. Den under hösten ökande inflationen togs också i beräkning.

Vid ordinarie styrelsemöte 2021-11-25 närvarade Nabos förvaltningsekonom där budgeten diskuterades i detalj. Justeringar gjordes i samråd och Nabo distribuerade senare en slutlig budget vilken godkänkts och

undertecknats av styrelsen.

Notabelt för budgeten 2022 är avgiftshöjningen om 2% i enlighet med den ekonomiska planen i syfte att ta höjd för en inflation om närmare 3% (november 2021) samt även rymma en om- och utbyggnad av laddplatserna för elbilar i garaget under 2022. Göteborgs Stad har även förvarnat om höjda avgifter för vatten och avlopp. Styrelsen bedömer att det finns rum i budgeten för avsättningar till framtida underhåll och reparationer.

## **EKONOMISK FÖRVALTNING**

Den ekonomiska förvaltningen och stora delar av fastighetens administration hanteras av Nabo (fd Husjuristerna AB). Nabo bistår föreningen med bl.a. fakturahantering, avgiftsavisering, bokföring och betalningstjänster. Nabo tillhandahåller även juridisk kompetens i de fall sådan behövs. Styrelsen har ingen annan avsikt än att fortsätta anlita Nabo för detta ändamål.

## **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Avtalen oförändrade

## **ALLMÄNT**

2021 är föreningens första hela verksamhetsår då inflyttning skedde i två etapper under hösten 2020. Onsdagen 19e maj 2021 hölls föreningens första ordinarie årsstämma där dess första styrelse bestående av medlemmar i föreningen valdes.

I övergripande ordalag kan sägas att 2021 präglats av att föreningen, styrelsen, medlemmarna och fastigheten, sakta funnit sin form. I alla dess former har det varit en "lära-känna-process" bland såväl medlemmarna som fastigheten.

Under sommaren 2021 infördes appen/portalen "Boappa" som föreningens kommunikationskanal. Här publiceras och lagras dokument gällande föreningen, gästlägenheten bokas här liksom att verktyget ger möjlighet till personlig och publik kommunikation.

## **STYRELSENS ARBETE**

Styrelsen tillträdde efter årsstämma och överlämningsmöte från Tornstaden den 10e juni. Ett första styrelsemöte av konstituerande karaktär hölls sedan 17e juni 2021. Där fördelades arbetsroller så som styrelsen sedan arbetat under återstoden av året. Den enda förändringen därefter var att en styrelsemedlem valde att utträda ur styrelsen på grund av tidsbrist under sensommaren.

Styrelsen har under hösten 2021 bestått av 5 st ordinarie ledamöter. Styrelsen har hållit ordinarie möten 1 gång per månad. Däremellan har ledamöterna träffats löpande i olika ärenden.

Styrelsen har primärt fokuserat på att följa föreningens ekonomiska utveckling samt att hantera de brister som funnits i fastigheten.

Under hösten 2021 har även ordnings- och trivselregler utarbetats och godkänts av styrelsen. Dessa publicerades på Boappa och blev tillgängliga för medlemmarna den 28e december 2021.

### **OMBYGGNAD HISSEN BERGUVEN 30**

I samråd mellan boende i Berguven 30 och Tornstaden utarbetades en lösning för att torrskodd kunna ta sig mellan hiss och garage. Lösning, dess tillstånd och dispenser utarbetades under våren 2020 och presenterades av Tornstaden vid årsstämman.

Genomförandet påbörjades i november 2020 och förväntades vara klart till julhelgen. Kyla och snö orsakade förseningar varför arbetet drog ut på tiden och färdigställdes först i januari 2022.

### **VÄRMEANLÄGGNINGEN**

Under vintern 2020-2021 uppdagades att värmen i lägenheterna inte var tillfredsställande, vilket ledde till omfattande klagomål. Under våren och sommaren genomlyste Tornstaden värmeanläggningen och de beräkningar som låg till grund för den. Analysen visade på felberäknade flöden samt att ett antal radiatorer var underdimensionerade. Detta åtgärdades under hösten 2021. Vinterfallsprovning kommer ske vintern 2021-22.

### **ÖVRIGT SJÄLVA BYGGNADEN**

#### **Inglasning av balkonger**

I november fattade styrelsen beslut att gå vidare med Alnova som leverantör av inglasade balkonger, för de medlemmar som önskar detta, Avtal tecknades före årsskiftet och bygglovsprocessen påbörjades. Under 2022 blir det möjligt för medlemmar att genom föreningen och Alnova beställa inglasning av balkonger.

#### **Laddplatser för elbilar**

I november beslutade styrelsen att arbeta om den nuvarande lösningen för laddplatser för elbilar. Syftet var tvåfalt. Primärt behövs en annan lösning för att kunna bygga ut antalet laddplatser i föreningen, förändringen möjliggör också att debitera laddplatsinnehavarna för den faktiska elförbrukningen. Vilket inte är fallet med den ursprungliga lösningen. Omarbetningen beställdes kort före årsskiftet och beräknas införas under våren 2022.

#### **Utomhusmiljö**

Sommaren 2021 blev oväntat varm vilket ledde till att en del av den växlighet som planterats kring fastigheten tog stryk pga torka. I all hast fick vi ordning på utrustning och frivilliga för vattning. Vattning ingår inte i den tekniska förvaltningen. Kommande somrar får föreningen med gemensamma insatser sörja för att växterna sköts. På Boappa finns en chat för just utomhusmiljön.

Till fastigheten finns ett antal parkeringsplatser utanför byggnaden. Flertalet var vid årets början uthyrda till medlemmar. Några platser var tillgängliga som besöksparkeringar. En ändring har gjorts under året då en besöksplats istället hyrdes ut till en boende. Under senare delen av 2021 har användandet av besöksplatserna på husets framsida fungerat allt bättre. I garaget finns ett antal lediga platser, styrelsen beslutade att inte hyra

ut dessa till externa hyresgäster. Det skapar mer spelutrymme för medlemmarna då det vid utgången av året finns tillgängliga garageplatser.

### Fastighetens skötsel

Fastigheten sköts till största delen av Kungarikets Fastighetsservice (Kungsbacka) enligt avtal med föreningen. I avtalet ingår regelbunden tillsyn, enklare reparationer och åtgärder, vara behjälplig när andra hantverkare anlitas och service till medlemmarna. Vattning av grönytor är inte inkluderat i dagens avtal, detta hanteras av medlemmarna själva.

Kungariket hanterar även föreningens nycklar, dit vänder sig även boende för beställning av nycklar. På det stora hela fungerar Kungarikets tjänster bra. Ändringar i tjänsteupplägget inför 2022 är inte aktuellt.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020
Nettoomsättning	1 930 223	392 084
Resultat efter fin. poster	-432 320	22 572
Soliditet, %	76	72
Yttre fond	7 156	0
Taxeringsvärde	69 543 000	0
Bostadsyta, kvm	2 440	2 440
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	589	124
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 884	14 959

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	117 000 000	-	-	117 000 000
Fond, yttre underhåll	0	-	7 156	7 156
Balanserat resultat	0	22 572	-7 156	15 416
Årets resultat	22 572	-22 572	-432 320	-432 320
<b>Eget kapital</b>	<b>117 022 572</b>	<b>0</b>	<b>-432 320</b>	<b>116 590 252</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	15 416
Årets resultat	-432 320
<b>Totalt</b>	<b>-416 904</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	139 086
Balanseras i ny räkning	-555 990
	<b>-416 904</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 930 223	392 089
Rörelseintäkter		482	-5
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 930 705</b>	<b>392 084</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-793 537	-103 335
Övriga externa kostnader	7	-117 659	-20 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-869 619	-185 329
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 780 815</b>	<b>-309 465</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>149 890</b>	<b>82 619</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-582 210	-60 047
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-582 210</b>	<b>-60 047</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-432 320</b>	<b>22 572</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-432 320</b>	<b>22 572</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	151 945 052	152 814 671
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 945 052</b>	<b>152 814 671</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>151 945 052</b>	<b>152 814 671</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 473	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 624	55 699
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 097</b>	<b>55 699</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 183 299	9 700 234
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 183 299</b>	<b>9 700 234</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 272 396</b>	<b>9 755 933</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 217 448</b>	<b>162 570 604</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		117 000 000	117 000 000
Fond för yttre underhåll		7 156	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 007 156</b>	<b>117 000 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		15 416	0
Årets resultat		-432 320	22 572
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-416 904</b>	<b>22 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>116 590 252</b>	<b>117 022 572</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	26 235 000	36 450 000
Övriga långfristiga skulder		0	8 501 918
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 235 000</b>	<b>44 951 918</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 082 700	50 000
Leverantörsskulder		14 807	64 273
Skatteskulder		5 430	242 400
Övriga kortfristiga skulder		2 194	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	287 065	239 441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 392 196</b>	<b>596 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 217 448</b>	<b>162 570 604</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sparvugglan i Hovås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 %

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.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	21 000	3 500
Hysesintäkter, p-platser	390 944	72 598
Årsavgifter, bostäder	1 437 129	301 741
Övriga intäkter	81 632	14 245
<b>Summa</b>	<b>1 930 705</b>	<b>392 084</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	19 058	0
Fastighetsskötsel	170 881	54 026
Snöskottning	13 197	0
<b>Summa</b>	<b>203 136</b>	<b>54 026</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	850	0
<b>Summa</b>	<b>850</b>	<b>0</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	302 466	27 057
Sophämtning	126 876	18 269
Vatten	54 322	0
<b>Summa</b>	<b>483 664</b>	<b>45 326</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	85 439	0
Fastighetsförsäkringar	15 018	3 983
Fastighetsskatt	5 430	0
<b>Summa</b>	<b>105 887</b>	<b>3 983</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	6 032	0
Kameral förvaltning	67 306	20 183
Revisionsarvoden	33 000	0
Övriga förvaltningskostnader	11 321	618
<b>Summa</b>	<b>117 659</b>	<b>20 801</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	582 133	60 047
Övriga räntekostnader	77	0
<b>Summa</b>	<b>582 210</b>	<b>60 047</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	153 000 000	0
Årets inköp	0	153 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>153 000 000</b>	<b>153 000 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-185 329	0
Årets avskrivning	-869 619	-185 329
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 054 948</b>	<b>-185 329</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>151 945 052</b>	<b>152 814 671</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 038 099</i>	<i>66 038 099</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 543 000	0
Taxeringsvärde mark	22 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>69 543 000</b>	<b>0</b>
<b>NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bredband	16 563	0
Fastighetskötsel	29 206	0
Förvaltning	17 575	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 280	55 699
<b>Summa</b>	<b>73 624</b>	<b>55 699</b>

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-11-03	0,51 %	9 950 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2023-12-29	1,75 %	9 950 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2025-12-30	1,93 %	16 417 500	16 500 000
<b>Summa</b>			<b>36 317 500</b>	<b>36 500 000</b>
Varav kortfristig del			10 082 500	50 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	33 000	0
El	57 187	0
Förutbetalda avgifter/hyror	163 017	161 857
Utgiftsräntor	9 728	60 047
Vatten	8 258	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 875	17 537
<b>Summa</b>	<b>287 065</b>	<b>239 441</b>

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	36 500 000	36 500 000
<b>Summa</b>	<b>36 500 000</b>	<b>36 500 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jonas Larsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Catharina Skoog  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jan Jansson  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Jonas Svantesson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Therese Andersson  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ludvig Kollberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2022 11:39

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio · 04.05.2022 12:11

DOCUMENT ID:

ryxGrZR1U5

ENVELOPE ID:

HyGHbRJUC-ryxGrZR1U5

DOCUMENT NAME:

Brf Sparvugglan i Hovås, 769635-8832 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. TERESE SVANTESSON ANDERSSON</b> therese83andersson@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 20:53 04.05.2022 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/04/1983) IP: 188.151.20.199
<b>2. JONAS LARSSON</b> kjl.larsson65@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 21:24 04.05.2022 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/10/1965) IP: 83.250.8.14
<b>3. JAN JANSSON</b> jjn66@outlook.com	Signed Authenticated	05.05.2022 09:16 05.05.2022 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/12/1966) IP: 2.70.247.8
<b>4. Catharina Skoog</b> catharinaskoog@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 12:39 04.05.2022 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/06/1981) IP: 83.185.34.135
<b>5. JONAS SVANTESSON</b> jonas.svantesson@protonmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 11:15 06.05.2022 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/06/1989) IP: 94.191.153.116
<b>6. LUDVIG KOLLBERG</b> ludvig.kollberg@mooresweden.se	Signed Authenticated	06.05.2022 11:39 06.05.2022 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/07/1985) IP: 94.254.6.18

\* 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

Till föreningsstämman i BRF Sparvugglan i Hovås  
Org.nr. 769635-8832

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sparvugglan i Hovås 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 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 BRF Sparvugglan i Hovås för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund föruttalanden**

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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6 maj 2022

Ludvig Kollberg  
Auktoriserad revisor



# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar\_.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Josef Charif

**ÄRENDEREFERENS**

1349254

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>