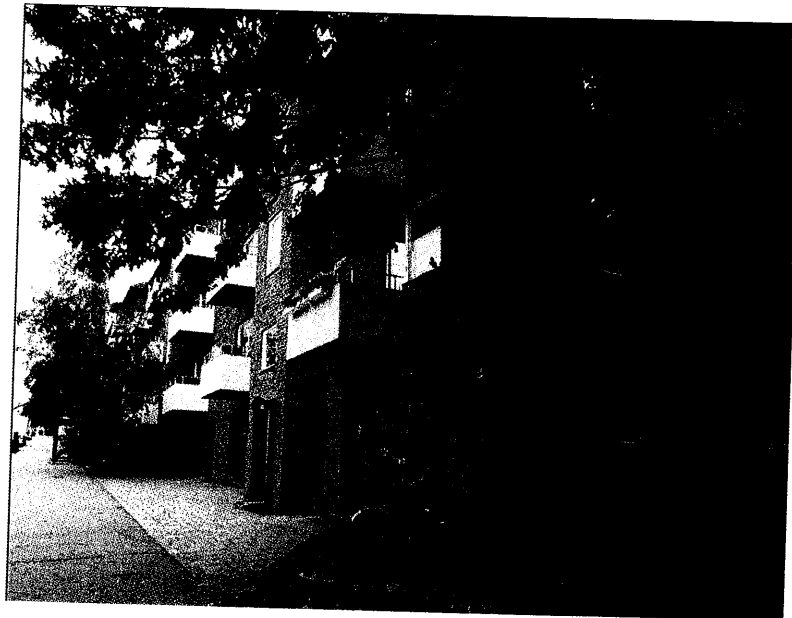


Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784



Räkenskapsåret
2012-07-01 – 2013-06-30

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av
BVK
BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparboken 4, Sparbanksvägen 77-85, Hägersten, organisationsnummer 769615-9784 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2008-04-01 fastigheten Stockholm Sparbanksboken 4 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 35 452 703 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet skedde genom att föreningen köpte aktierna i KS Proveniens 233 AB u.ä.t. S-boken 4 AB för 17 091 000 kr samt därefter köpte fastigheten Stockholm Sparbanksboken 4 för kr 17 750 000 av fastighetsbolaget. Värdet på aktierna i dotterbolaget har därefter skrivits ned med 16 751 318 kr till 339 682 kr. Värdet på byggnader och mark har samtidigt skrivits upp med samma belopp.

Dotterbolaget, S-boken 4 AB, likviderades 2010-04-06.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Medlemmar:

Föreningen har per 2013-06-30 totalt 39 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning.

Monica Gustavsson

Marie-Louise Lundstedt

Bertil Lundstedt

Rose-Marie Smedberg

Håkan Stenström

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-12-05

Styrelsen har under året avhållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 8 lägenheter överlåtit.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Sparbanksboken 4 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 2 476 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 1 798,5 kvadratmeter. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1946 innehåller totalt 31 bostadslägenheter samt sex lokaler med en total yta på 216 kvadratmeter samt 3 st parkeringsplatser.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2008-03-31 fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2012-06-30 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 850 000 kronor.

Fastighetens taxeringsvärde 2010 uppgår till 22 559 000 kronor fördelat enligt följande:

	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	8 800 000	12 600 000	21 400 000
Lokaler	254 000	905 000	1 159 000
Totalt	9 054 000	13 505 000	22 559 000

Fastighetens taxeringsvärde 2013 uppgår till 22 403 000 kronor fördelat enligt följande:

	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	8 800 000	12 400 000	21 200 000
Lokaler	254 000	949 000	1 203 000
Totalt	9 054 000	13 349 000	22 403 000

Styrelsen i BRF Sparboken 4 är mycket aktiv och har möten regelbundet minst tio gånger per år, samt lägger även många timmar däremellan, på att förvalta fastigheten på bästa sätt för alla medlemmar och hyresgäster.

Väsentliga händelser under året:

Stambytet i fastigheten blev under året helt färdigställt, allt inom den från början angivna budgeten. Fastigheten har nu nya avlopps- och vattenledningsstammar för både kök och bad och delvis utbytt stam i bottenplattan. Lägenheterna har nyrenoverade badrum med modernt tätskikt bakom ytskikten.

Kalkylerna visar att medlemsavgiften ligger rätt och vi ser inte ut att behöva göra någon höjning förrän det är dags för större amorteringar, dvs under 2018. Men inte heller då kommer, som det ser ut nu, några större höjningar att behövas – prognosen pekar på ca 4 %.

Föreningens fyra lån ligger nu (2013-09-14) på varsin räntesats och bindningstid. Fn närvarande amorteras endast ett lån med 35 000 kr per år. Amorteringarna kommer att öka i långsam takt de närmaste 4 åren. Snitträntan per idag (2013-09-14) är 2,99 %. Föreningen gjorde också under året en extra amortering på "stambyteslånet" med 100 000 kr eftersom vi hade likviditet som medgav det och kunde därmed minska räntebetalningarna.

Styrelsen har avskaffat systemet med huvudnyckel, dvs nyckel som passade till alla lägenhetsdörrar och källardörrar. Alla de nycklarna har makulerats.

Fibernät finns nu indraget från gatan in till fastigheten. Styrelsen beslutade dock att inte gå vidare med installation av fastighetsnät (dvs dra fiber vidare till lägenheterna) efter att ha gått ut med en fråga till alla medlemmar där det visade sig att intresset för närvarande inte var tillräckligt stort för detta. Befintligt kabel-TV-nät i fastigheten från Com-Hem kan användas för snabb internetanslutning med eget abonnemang.

Vi har under året kunna välkomna ytterligare en lokalhyresgäst i fastigheten! GrandShoes har lämnat sin butikslokal (men har fortfarande kvar sitt lager) och istället har fotograf Emil Nordin med kollegor flyttat in. Alla lokaler är nu också skrivna med 3-årskontrakt.

Årets gemensamma arbetsdagar (en på våren och en på hösten) har glädjande nog lockat förhållandevis många att delta och hjälpa till med målning, trädgårdsarbete och allmän röjning!

Flera försäljningar har råkat sammanfalla under året, helt beroende på tillfälligheter och vi önskar alla nya medlemmar varmt välkomna. För närvarande har föreningen heller ingen lägenhet som är andrahandsuthyrd.

Kvarvarande ärenden, pågående hösten 2013:

- Sophanteringen är en fråga om utreds i styrelsen, beslut väntas bli klart under hösten/vintern 2013.
- Trapplöpen har inte åtgärdats och utredning nödvändigheten, beroende på trappornas konstruktion, pågår.

Nyckeltal:

	2012/2013	2012/2011	2011/2010	2010/2009	2009/2008
Nettoomsättning	1 657 797	1 428 842	1 310 084	1 302 663	1 324 001
Res. efter finansiella poster	18 967	-190 748	33 565	-116 594	-22 299
Balansomslutning	42 088 340	41 833 254	36 261 928	36 196 827	36 631 796
Soliditet	59 %	59 %	69 %	69 %	68 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 354	6 033	6 033	6 033	6 033
Genomsnittlig skuldränta	3,47 %	*3,21 %	3,72 %	3,77 %	4,38 %
Årsavgift per kvm	794	722	628	628	628

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

*I genomsnittlig skuldränta är byggnadskrediten och dess ränta medräknad.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-492 892 kronor
Årets resultat	18 967 kronor
Summa	-473 925 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	-473 925 kronor
----------------------------	-----------------

Ingen avsättning görs till yttre underhållsfond eftersom avskrivningar på byggnaden är högre än beloppet som enligt stadgarna skulle kunna avsättas.

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

RESULTATRÄKNING	Not	2012-06-01 – 2013-06-30	2011-07-01 – 2012-06-30
Intäkter			
Hyror, lokaler		213 551	127 527
Hyror, p-platser		7 200	7 200
Årsavgifter		1 427 376	1 287 862
Summa Huvudintäkter		1 648 127	1 422 589
Övriga rörelseintäkter		9 670	6 253
Summa Intäkter		1 657 797	1 428 842
Kostnader			
Underhåll		-40 808	-109 318
Driftskostnader	2	-704 071	-685 248
Fastighetsförsäkringar		-37 450	-34 105
Fastighetsskatt	3	-51 723	-53 006
Personalkostnader		-42 611	-17 884
Avskrivningar		-184 457	-182 637
Summa Rörelsens kostnader		-1 061 120	-1 082 198
RÖRELSERESULTAT		596 677	346 644
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		6 185	631
Räntekostnader		-583 895	-538 023
Summa Finansiella Poster		-577 710	-537 392
RESULTAT FÖRE SKATT		18 967	-190 748
Skatt p.g.a. ändrad tax.		0	3 732
ÅRETS RESULTAT		18 967	-187 016

BALANSRÄKNING		2013-06-30	2012-06-30
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		29 860 447	30 009 971
Mark		11 717 415	11 717 415
Inventarier		50 126	58 481
Summa Byggnader och Mark	4	41 627 988	41 785 867
Summa Anläggningstillgångar		41 627 988	41 785 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	52 321	47 387
Övriga fordringar		19 100	0
Summa Kortfristiga fordringar		71 421	47 387
Kassa, Bank och Plusgiro	6	388 931	0
Summa Omsättningstillgångar		460 352	47 387
Summa Tillgångar		42 088 340	41 833 254

BALANSRÄKNING		2013-06-30	2012-06-30
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		25 053 038	25 053 038
Yttre underhållsfond		260 880	260 880
Summa Bundet eget kapital		25 313 918	25 313 918
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-492 892	-238 198
Avsättning till yttre underhållsfond		0	-67 677
Årets resultat		18 967	-187 016
Summa fritt eget kapital		-473 925	-492 891
Summa Eget Kapital	7	24 839 993	24 821 027
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	16 817 817	10 850 000
Summa Långfristiga Skulder		16 817 817	10 850 000
Kortfristiga skulder			
Skuld checkkredit	6	0	5 680 628
Leverantörsskulder		59 016	168 848
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	106 343	98 224
Skatteskulder	3	101 902	102 122
Övriga kortfristiga skulder		54 495	9 016
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	108 774	103 389
Summa Kortfristiga Skulder		430 530	6 162 227
Summa Eget kapital och Skulder		42 088 340	41 833 254
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckning		17 500 000	17 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Byggnader skrivs av efter en 100- årig progressive avskrivningsplan med start 2011. Stambyte och standardförbättringar skrivs av efter en 50- årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av på 10 år.

Not 2, Driftskostnader

	2012-07-01 – 2013-06-30	2011-07-01 – 2012-06-30
Garage hyra	0	1 200
Tomträttsavgäld	83 700	83 700
Elavgifter	30 051	48 743
Uppvärmning	352 373	324 273
Sophantering/Renhållning	25 250	22 068
Vatten och avlopp	38 482	39 885
Snöröjning	37 205	5 119
Förbrukningsinventarier	298	0
Trädgårdskostnader	5 081	4 780
Förbrukningsmaterial etc.	3 744	8 379
Möteskostnader	4 672	4 545
Kabel-TV	8 355	8 189
Revisionsarvode	24 439	12 359
Redovisningstjänster	40 504	39 518
Teknisk förvaltning	39 964	48 556
Serviceavg branschorgan	4 480	4 480
Bankkostnader	4 573	3 805
Advokat/rättegångskostnader	0	12 375
Övriga externa tjänster	900	13 274
Summa Driftskostnader	704 071	685 248

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Skattesats	Antal lägenheter	Skatt
Fastighetsskatt:				
Hyreshus, bostäder 2012 6 mån	21 400 000	1 365 kr	31	21 158
Hyreshus, bostäder 2013 6 mån	21 200 000	1 210 kr	31	18 755
Hyreshus, lokaler 2011/2012	1 159 000	1,00 %		5 795
Hyreshus, lokaler 2012/2013	1 203 000	1,00 %		6 015
Summa Fastighetsskatt				51 723
Skuld fastighetsskatt 11-12				50 158
Skuld skattekontot				21
Summa Skatteskulder per 30/6-2013				101 902

Not 4, Anläggningstillgångar

	2013-06-30	2012-06-30
Byggnader		
Byggnader	23 855 663	23 855 663
Stambyte	6 330 820	6 304 241
Standardförbättring Fönster	24 350	24 350
Mark	11 717 415	11 717 415
Ingående avskrivningar byggnaden & standardförbättringar	-174 283	0
Avskrivningar byggnader	-49 000	-47 711
Avskrivningar stambyte & fönster förbättringar	-127 103	-126 572
Utgående planenligt restvärde Byggnader	41 577 862	41 727 386
Inventarier		
Inventarier	83 542	83 543
Ack avskrivningar	-25 062	-16 708
Årets avskrivningar	-8 354	-8 354
Utgående planenligt restvärde Inventarier	50 126	58 481
Summa Anläggningstillgångar	41 627 988	41 785 867

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Förutbetald försäkring	27 145	24 337
Förutbetald tomträttsavgäld	20 925	20 925
Com Hem kabel-TV	0	2 125
Vatten & avlopp	4 251	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	52 321	47 387

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2013-06-30	2012-06-30
Affärskonto	312 838	*-5 680 628
Sparkonto	76 093	0
Summa Kassa och Bank	388 931	-5 680 628

*Föreningen hade under 2011/2012 en beviljad en checkkredit på 6 miljoner kronor.

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 053 038	260 880	-305 875	-187 017
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-187 017	187 017
Årets resultat				18 967
Belopp vid årets utgång	25 053 038	260 880	-492 892	18 967

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-06-30 är 16 817 817 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Nordea AB enligt nedanstående:

Lån 1: 3 491 250 är placerat till en 3 månaders rörlig ränta 2,94 % per 2013-06-30.

Lånet löper utan amortering fram till 2018-05-16.

Lån 2: 3 491 250 är placerat till en fast ränta på 3,55 % fram till ändringsdatumet 2015-01-21.

Lånet amorteras med 35 000 kr/år

Lån 3: 3 835 317 är placerat till en rörlig ränta på 2,55 % per 2013-06-30.

Lånet löper utan amortering.

Lån 4: 6 000 000 är placerat till en fast ränta på 3,00 % fram till ändringsdatumet 2014-10-08

Lånet löper utan amortering fram till 2017-12-07.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för juli 2013 som inbetalats av medlemmarna under juni 2013.

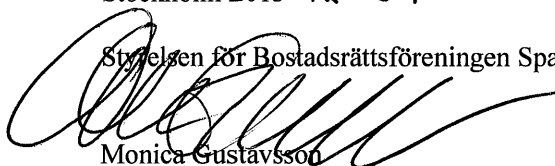
Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Fortum Markets, el	0	5 487
Fortum fjärrvärme	0	10 689
Stockholm Vatten	0	1 775
Teknisk förvaltning o städning	0	4 401
Upplupna räntekostnader	52 436	37 937
Beräknat revisionsarvode	20 500	16 500
Beräknad styrelsearvode inkl. soc.	35 000	26 600
Avg.		
Bankkostnader	838	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	108 774	103 389

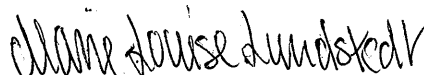
Underskrifter

Stockholm 2013- 12 - 04

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparboken 4


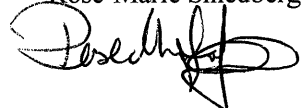


Monica Gustavsson


Marie-Louise Lundstedt

Bertil Lundstedt

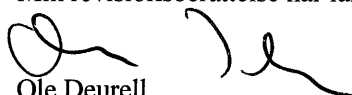
Rose-Marie Smedberg



Håkan Stenström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/12 - 2013



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sparboken 4
Org.nr. 769615-9784

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sparboken 4 för räkenskapsåret 2012-07-01 -- 2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 30 juni 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sparboken 4 för räkenskapsåret 2012-07-01 -- 2013-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 5 december 2013



Ole Deurell
Auktoriserad revisor