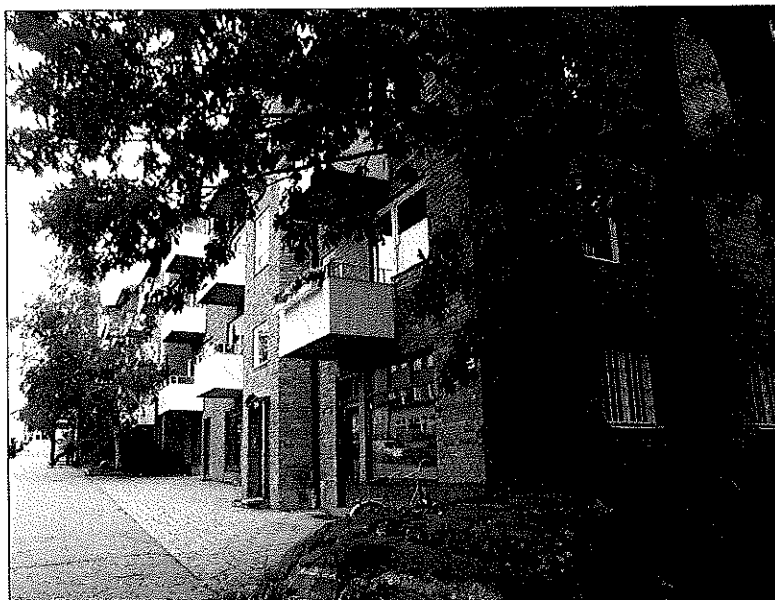


Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784



Räkenskapsåret
2014-07-01 – 2015-06-30

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

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparboken 4, Sparbanksvägen 77-85, Hägersten, organisationsnummer 769615-9784 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2015-06-30 totalt 40 medlemmar. 2014-06-30 var medlemsantalet 39.

Styrelse:

Styrelsen har följande sammansättning.

Monika Gustavsson
Rose-Marie Smedberg
Håkan Stenström
Joel Martinsson
Emma Persson
Aleksi Semenenko

Suppleant: Lars Timander

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 december 2014.
Extrastämmor hölls den 12 februari 2015 och 11 mars 2015.
Styrelsen har under året avhållit 7 st. protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

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

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell.

Överlåtelse: Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 3 lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Sparbanksboken 4 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 2 459 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 1 798 kvadratmeter. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1946 innehåller totalt 31 bostadslägenheter samt 6 lokaler med en total yta på 216 kvadratmeter samt 3 st parkeringsplatser.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2014-05-01 fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkringsmäklare AB.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2015-06-30 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 16 733 134 kronor.

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, samt lägger även många timmar däremellan, på att förvalta fastigheten på bästa sätt för alla medlemmar och hyresgäster.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret:

Fastighet

Under året har yttre reparationer på tak (enstaka takpannor) gjorts och hängrännor har rensats och reparerats. Ytterligare åtgärd som kommer utföras i oktober 2015 är byte av yttre ventilationsgaller på baksidan av huset samt rensning av motsvarande ventilationskanaler in i skafferi.

Radiatorventiler

Alla gamla radiatorventiler i lägenheter, såväl som tidigare också i lokaler och allmänna utrymmen, är nu utbytta.

Fibernät

Styrelsen fortsätter att undersöka frågan om fibernät. Fibernät finns indraget till fastigheten, men frågan gäller om vi ska bygga ett fastighetsnät kopplat till fibernätet. I dagsläget finns ett fastighetsnät (COAX) från ComHem för anslutning av TV och för eget snabbt bredband om så önskas.

Ekonomi

- Föreningens soliditet ligger fortsatt på en acceptabel nivå, 59 %.
- Föreningens fyra lån ligger nu (2015-09-29) så här:

Nuläge	Belopp	Ränta	Räntekostnad/år	Amortering/år
Förnärvaranderänta	3 820 634	1,4	53 489	Start 2018
Stiborlån 3 m, 2015-10-23	3 491 250	0,72	25 277	Start 2019
Fast ränta 2018-09-19	6 000 000	1,85	111 000	Amorteringsfritt
Fast ränta 2019-01-16	3 412 500	1,35	46 069	35000
	16 724 384		235 834	
		Snittränta	1,41%	

- Kalkylerna visar att medlemsavgiften ligger bra 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 4-5 %.
- Tomträtsavgälden kommer att höjas successivt de närmsta åren för att 2018 nå 134 900 kr/år som blir vår nya avgäld. För närvarande ligger avgälden på 83 700 kr/år.
- Föreningen är nu ansluten till e-faktura, medlemmar och hyresgäster kan välja att få sina aviseringar via e-faktura som alternativ till pappersavisering eller autogiro.

Medlemmar och hyresgäster

- Föreningen har en hemsida där all väsentlig information finns att hitta. För medlemmar finns inloggning för att nå mer information än vad som visas offentligt.
<http://sparboken4.bostadsraterna.se/>
- Tre lägenheter har sålts under året, vi önskar nya medlemmar varmt välkomna!
- Tre lägenheter är för närvarande uthyrda i andra hand.
- Föreningens ena hyresgäst, fotograf Emil Nordin med kollegor, har under året flyttat ut och istället välkomnar vi Video Assist Sweden som arbetar med filmproduktion.

Stadgar

Föreningens stadgar har under året omarbetats och ändringarna avser justeringar i paragraf 5:

- Årsavgifter baseras på: ...föreningens **löpande** kostnader...
- Föreningen kan nu ta ut, och gör så, en avgift av innehavaren vid uthyrning i andra hand. Avgiften motsvarar 10 % av prisbasbeloppet som i år är 44 500 kr.

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning	1 652 279	1 663 599	1 657 797	1 428 842	1 310 084
Res. efter finansiella poster	-7 696	78 386	18 967	-190 748	33 565
Soliditet	59 %	59 %	59 %	59 %	69 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 304	9 326	9 354	6 033	6 033
Genomsnittlig skuldränta	*2,03 %	*2,97 %	*3,47 %	*3,21 %	*3,72 %
Årsavgift per kvm	794	794	794	722	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	-395 538 kronor
Årets resultat	-7 696 kronor
Summa	-403 234 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	-403 234 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.

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

RESULTATRÄKNING	Not	2014-07-01—2015-06-30	2013-07-01--2014-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning	2	1 644 456	1 658 643
Övriga externa intäkter		7 823	4 956
Summa Intäkter		1 652 279	1 663 599
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-901 740	-861 667
Personalkostnader		-43 426	-38 531
Avskrivningar		-374 014	-185 757
Summa Rörelsens kostnader		-1 319 180	-1 085 955
RÖRELSERESULTAT		333 099	577 644
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		251	745
Räntekostnader		-341 046	-500 003
Summa Finansiella Poster		-340 795	-499 258
Resultat efter Finansiella Poster		-7 696	78 386
ÅRETS RESULTAT		-7 696	78 386

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

BALANSRÄKNING

2015-06-30

2014-06-30

Tillgångar

	Not		
Anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader		29 317 384	29 683 044
Mark		11 717 415	11 717 415
Inventarier		33 418	41 772
Summa Anläggningstillgångar	4	41 068 217	41 442 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	40 063	37 007
Övriga fordringar		0	0
Summa Kortfristiga fordringar		40 063	37 007
Kassa, Bank	6	993 853	669 678
Summa Omsättningstillgångar		1 033 916	706 685
Summa Tillgångar		42 102 133	42 148 916

BALANSRÄKNING

2015-06-30

2014-06-30

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	-395 538	-473 924
Årets resultat	-7 696	78 386
Summa fritt eget kapital	-403 234	-395 538

Summa Eget Kapital 7 **24 910 684** **24 918 380**

Långfristiga skulder

Reverslån	8	16 733 134	16 768 134
Summa Långfristiga Skulder		16 733 134	16 768 134

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		32 890	32 995
Skatteskulder		100 316	
Övriga kortfristiga skulder		79 415	154 371
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	9	245 416	275 036
Summa Kortfristiga Skulder		458 315	462 402

Summa Eget kapital och Skulder **42 102 133** **42 148 916**

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. Föreningen följer BFNAR 2009:1 från 1 juli 2014.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. 1 juli 2014.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Redovisningsprincipen har ändrats vad avser avskrivningar

Byggnader skrivs nu av efter en 100- årig linjär avskrivningsplan.

Stambyte och standardförbättringar skrivs av efter en 50- årig avskrivningsplan.

Inventarier skrivs av på 10 år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Nettoomsättning

	20140701-20150630	20130701-20140630
Hyror, lokaler	209 880	224 067
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Årsavgifter	1 427 376	1 427 376
Nettoomsättning	1 644 456	1 658 643
Övriga intäkter	7 823	4 956
Summa intäkter	1 652 279	1 663 599

Not 3, Övriga externa kostnader

	20140701-20150630	20130701-20140630
Tomträttsavgäld	83 700	83 700
Elavgifter	22 780	28 505
Uppvärmning	296 339	328 959
Sophantering/Renhållning	29 321	28 090
Vatten och avlopp	38 396	38 823
Snöröjning	11 390	10 993
Förbrukningsinventarier	599	0
Trädgårdskostnader	636	2 395
Förbrukningsmaterial etc.	7 922	7 852
Möteskostnader	3 204	3 636
Kabel-Tv	8 369	8 266
Revisionsarvode	22 524	21 873
Redovisningstjänster	41 964	40 978
Teknisk förvaltning	54 815	48 379
Serviceavg branschorgan	2 355	4 710
Bankkostnader	4 046	3 862
Övriga externa tjänster	1 600	6 544
Underhåll	204 340	111 467
Fastighetsskatt	50 563	51 321
Fastighetsförsäkring	16 879	31 314
Summa Övriga externa kostnader	901 740	861 667

Not 4, Anläggningstillgångar

	2015-06-30	2014-06-30
Byggnader		
Byggnader	23 855 663	23 855 663
Stambyte	6 330 820	6 330 820
Standardförbättring Fönster	24 350	24 350
Mark	11 717 415	11 717 415
Ingående avskrivningar byggnaden & standardförbättringar	-527 789	-350 386
Avskrivningar byggnader	-238 557	-50 300
Avskrivningar stambyte & fönster förbättringar	-127 103	-127 103
Utgående planenligt restvärde Byggnader	41 034 799	41 400 459
Inventarier		
Inventarier	83 542	83 542
Ack avskrivningar	-41 770	-33 416
Årets avskrivningar	-8 354	-8 354
Utgående planenligt restvärde Inventarier	33 418	41 772
Summa Anläggningstillgångar	41 068 217	41 442 231

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetald försäkring	14 652	13 949
Förutbetald tomträttsavgäld	20 925	20 925
Com Hem kabel-TV	2 131	2 133
Medlemskap Bostadsrätterna	2 355	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	40 063	37 007

Not 6, Kassa, Bank

	2015-06-30	2014-06-30
Affärskonto	916 804	592 880
Sparkonto	77 049	76 798
Summa Kassa och Bank	993 853	669 678

Not 4, Anläggningstillgångar

	2015-06-30	2014-06-30
Byggnader		
Byggnader	23 855 663	23 855 663
Stambyte	6 330 820	6 330 820
Standardförbättring Fönster	24 350	24 350
Mark	11 717 415	11 717 415
Ingående avskrivningar byggnaden & standardförbättringar	-527 789	-350 386
Avskrivningar byggnader	-238 557	-50 300
Avskrivningar stambyte & fönster förbättringar	-127 103	-127 103
Utgående planenligt restvärde Byggnader	41 034 799	41 400 459
Inventarier		
Inventarier	83 542	83 542
Ack avskrivningar	-41 770	-33 416
Årets avskrivningar	-8 354	-8 354
Utgående planenligt restvärde Inventarier	33 418	41 772
Summa Anläggningstillgångar	41 068 217	41 442 231

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetald försäkring	14 652	13 949
Förutbetald tomträttsavgäld	20 925	20 925
Com Hem kabel-TV	2 131	2 133
Medlemskap Bostadsrätterna	2 355	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	40 063	37 007

Not 6, Kassa, Bank

	2015-06-30	2014-06-30
Affärskonto	916 804	592 880
Sparkonto	77 049	76 798
Summa Kassa och Bank	993 853	669 678

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 053 038	260 880	-473 924	78 386
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			78 386	-78 386
Årets resultat				-7 696
Belopp vid årets utgång	25 053 038	260 880	-395 538	-7 696

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2015-06-30 är 16 773 134 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Nordea AB enligt nedanstående:

Lån 1: 3 491 250 är placerat till en 3 månaders rörlig ränta 1,35 % per 2015-06-30.

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

Lån 2: 3 421 250 är placerat till en fast ränta på 1,35 % fram till ändringsdatumet 2019-01-16.

Lånet amorteras med 35 000 kr/år

Lån 3: 3 820 634 är placerat till en rörlig ränta på 1,70 % per 2015-06-30.

Lånet löper utan amortering.

Lån 4: 6 000 000 är placerat till en fast ränta på 1,85 % fram till ändringsdatumet 2018-09-18

Lånet löper utan amortering.

Not 9, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetalda årsavgifter	141 090	143 444
Fortum Markets, el	3 503	4 792
Fortum fjärrvärme	9 681	9 860
Stockholm Vatten	0	2 078
Teknisk förvaltning o städning	4 578	4 700
Upplupna räntekostnader	22 492	51 026
Beräknat revisionsarvode	22 150	21 200
Beräknat styrelsearvode inkl. soc.		
Avg.	41 000	37 000
Bankkostnader	922	936
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	245 416	275 036

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

Underskrifter

Stockholm 2015- 12 - 01

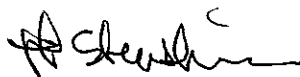
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparboken 4



Monika Gustavsson



Rose-Marie Smedberg



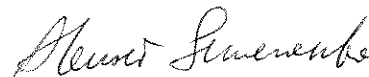
Håkan Stenström



Joel Martinsson



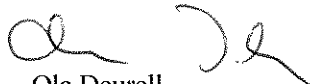
Emma Persson



Aleksei Semenenko

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/12-2015



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 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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 2015 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 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 1 december 2015



Ole Deurell
Auktoriserad revisor