

Årsredovisning
för
Brf Sparboken 4
769615-9784

Räkenskapsåret
2018-07-01 – 2019-06-30

Styrelsen för Brf Sparboken 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018–07–01 – 2019–06–30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 26 mars 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Sparbanksboken 4 i Stockholms kommun den 1 april 2008.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 3 våningar och källare med totalt 31 bostadsrätter samt 5 lokaler. Den totala boytan är 1799 kvm och lokalytan 216 kvm. Föreningen disponerar 3 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

15 st	51 kvm
1 st	54 kvm
12 st	65 kvm
3 st	66,5 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 377 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 37 094 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 776 000 kr och markvärde 19 318 000 kr. Värdeår är 1946.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-03-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med MFS Fastighetsservice.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 december 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Årsavgiften uppgår till 774 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Ingen avsättning till yttre underhållsfond behöver enligt stadgarna göras då avskrivningarna på byggnaden är högre än det minimibelopp som skulle ha avsatts. Styrelsen föreslår därför ingen avsättning till underhållsfonden.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Tomträttsavgäld

Avtal om tomträttsavgäld finns och sträcker sig till och med 2025-09-30.

Styrelse och årsstämma

Förra årets stämma hölls 11 december 2018. Styrelsen har följande sammansättning:

Carl Arkelid
Emelie Lind
Henrik Warholm
Katarina Soffronow
Monika Gustavsson
Olivia Winkvist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Bostadsrätterna.

Revisorer

Ole Deurell, Parameter Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

Under året genomfördes arbetet med relining av alla horisontella stammar och anslutningar i bottenplattan. Systemet är nu helt och tätt. I och med detta är hela systemet av ledningar för tappvatten och avlopp åtgärdade.

Engerideklaration är genomförd och gäller till 2028.

Medlemsinitiativ med odling i pallkragar (2 st) har godkänts av styrelsen och drivs av medlemmarna.

Ekonomi

Föreningens soliditet ligger på 57,34 procent, vilket beror på kostnadsföring av renoveringsarbetena (de bokförs med hela beloppet på året, ingen avskrivning).

Föreningen har i år en ännu lägre snittränta än förra året, 1,29 procent.

För arbetet med bottenplattan togs ett mindre lån på 400 000 kronor.

Avgifterna har legat stilla sedan 2012, i sju år. Föreningen kalkylerar i budgeten med en successiv höjning av räntan upp till tre procent år 2023.

En sådan snittränta skulle kräva en avgiftshöjning på fem procent.

Föreningen har beslutat att genomföra och även tidigarelägga den höjningen till 1 juli 2020 för att öka amorteringstakten och få upp soliditeten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 46 (44) medlemmar. 3 (4) överlåtelser har skett under året, vi önskar våra nya medlemmar varmt välkomna!

Endast en lägenhet är uthyrd i andrahand med tillstånd av styrelsen.

Zenobia Leijonhufvud som har drivit Lövstrands verkstad flyttade ut i augusti. Lokalen har genomgått en mindre renovering och ny hyresgäst är från september Arianna Funk som driver verksamhet inom vävning. Vi önskar Arianna varmt välkommen!

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 660	1 651	1 646	1 644
Resultat efter finansiella poster	-2 225	85	104	-8
Soliditet (%)	57,34	59,56	59,67	59,48
Balansomslutning	40 231	42 467	42 243	42 206
Skuldränta (%)	1,29	1,48	1,47	1,45
Fastighetslån / kvm	9 375	9 190	9 268	9 287
Årsavgifter / kvm	794	794	794	794

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 053 038	260 880	-105 580	85 224	25 293 562
Disposition av föregående års resultat:			85 224	-85 224	0
Årets resultat				-2 224 601	-2 224 601
Belopp vid årets utgång	25 053 038	260 880	-20 356	-2 224 601	23 068 961

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 356
årets förlust	-2 224 601
	-2 244 957
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 244 957
	-2 244 957

Ingen avsättning till yttre underhållsfond görs då avskrivningarna på byggnaden är högre än beloppet som enligt stadgarna skulle ha avsatts.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 659 560	1 650 990
Övriga rörelseintäkter		98 325	104 334
Summa rörelseintäkter		1 757 885	1 755 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 184 696	-846 731
Övriga externa kostnader	4	-152 890	-142 604
Personalkostnader		-49 385	-48 368
Avskrivningar		-374 016	-374 014
Summa rörelsekostnader		-3 760 987	-1 411 717
Rörelseresultat		-2 003 102	343 607
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 499	-258 563
Summa finansiella poster		-221 499	-258 383
Resultat efter finansiella poster		-2 224 601	85 224
Årets resultat		-2 224 601	85 224

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	39 572 159	39 937 819
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	8 356
Pågående nyanläggningar		0	1 366 896
Summa materiella anläggningstillgångar		39 572 159	41 313 071
Summa anläggningstillgångar		39 572 159	41 313 071
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		580 427	22 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	77 439	75 905
Summa kortfristiga fordringar		657 866	98 834
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		559	1 054 974
Summa kassa och bank		559	1 054 974
Summa omsättningstillgångar		658 425	1 153 808
SUMMA TILLGÅNGAR		40 230 584	42 466 879

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 053 038	25 053 038
Fond för yttre underhåll		260 880	260 880
Summa bundet eget kapital		25 313 918	25 313 918
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 356	-105 580
Årets resultat		-2 224 601	85 224
Summa fritt eget kapital		-2 244 957	-20 356
Summa eget kapital		23 068 961	25 293 562
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 678 134	16 383 134
Summa långfristiga skulder		16 678 134	16 383 134
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	140 000
Förskott från kunder		58 924	58 924
Leverantörsskulder		44 871	253 377
Skatteskulder		110 164	53 597
Övriga skulder		700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	268 830	284 285
Summa kortfristiga skulder		483 489	790 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 230 584	42 466 879

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stambye och standarförbättringar	50 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter	1 427 376	1 427 376
Hyror lokaler	207 704	203 934
P-plats och garage	14 400	9 600
Debiterad fastighetsskatt	10 080	10 080
	1 659 560	1 650 990

Not 3 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel	57 498	55 692
Trädgårdsskötsel	3 688	0
Kostnader i samband med städdagar	2 172	785
Snöröjning/sandning	22 047	3 144
Besiktningkostnader	26 250	0
Relining	1 028 805	111 599
Trädgård och utemiljö	0	1 296
Underhåll fönster	1 367 961	0
Fastighetsel	36 918	24 322
Uppvärmning	328 774	323 990
Vatten och avlopp	41 351	49 780
Avfallshantering	21 111	35 134
Försäkringskostnader	19 553	19 520
Tomträttsavgäld	134 900	130 650
Bredband	88 904	88 326
Förbrukningsinventarier	1 089	0
Förbrukningsmaterial	3 675	2 493
	3 184 696	846 731

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskatt	56 387	53 777
Föreningsgemensamma kostnader	3 421	11 378
Revisionsarvode	32 919	26 474
Ekonomisk förvaltning	38 182	38 065
Bankkostnader	6 230	5 034
Upprättande av energideklaration	8 313	0
Serviceavg till branschorgan	2 355	4 710
Tidning/tidskrift/facklitterat	0	249
Medlems-/föreningsavg	4 800	0
Gåvor	500	0
Övriga poster	-217	2 917
	152 890	142 604

Not 5 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	41 928 248	41 928 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 928 248	41 928 248
Ingående avskrivningar	-1 990 429	-1 624 769
Årets avskrivningar	-365 660	-365 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 356 089	-1 990 429
Utgående redovisat värde	39 572 159	39 937 819

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	83 543	83 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 543	83 543
Ingående avskrivningar	-75 186	-66 832
Årets avskrivningar	-8 357	-8 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 543	-75 188
Utgående redovisat värde	0	8 355

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Försäkring	21 488	17 599
Bredband	22 226	22 226
Tomträttsavgäld	33 725	33 725
	77 439	73 550

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Nordea 54729	0,900	2021-09-15	6 000 000	6 000 000
Nordea 97500	1,600	2022-10-12	3 505 634	3 715 634
Nordea 79756	1,480	2023-01-18	3 281 250	3 316 250
Nordea 06953	1,050	2020-10-14	3 491 250	3 491 250
Nordea 12648	0,696	2020-05-11	400 000	0
Avgår del av långfristig skuld			0	-140 000
			16 678 134	16 383 134

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader	38 707	25 736
Styrelsearvoden	31 500	31 500
Sociala avgifter	10 000	9 897
Revision	28 000	23 500
Fastighetsel	2 614	2 523
Fjärrvärme	12 779	12 902
Övriga upplupna kostnader	0	4 578
Fastighetskötsel	4 964	11 443
Förutbetalda avgifter och hyror	140 266	162 206
	268 830	284 285


Not 10 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000
	17 500 000	17 500 000

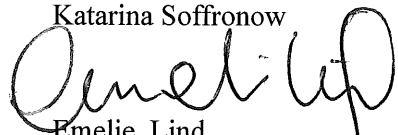
Hägersten 2019-11-13


Monika Gustavsson


Henrik Warholm


Olivia Winkvist



Katarina Soffronow


Emelie Lind


Carl Arkelid

Min revisionsberättelse har lämnats

25/11-2019


Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparboken 4 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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

fel, 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 utföra 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 Sparboken 4 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 25/11-2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor