

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sparboken 4

Org.nr. 769615-9784

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

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

Styrelse:

Styrelsen har följande sammansättning.

Monika Gustavsson

Sofia Czinkoczky

Björn Frid

Aleksei Semenenko

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 december 2015.

Styrelsen har under året avhållit 9 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.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 4 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 fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2016-06-30 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 16 698 134 kronor.

Fastighetens taxeringsvärde 2016 uppgår till 23 633 000 kronor fördelat enligt följande:

	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	9 400 000	13 000 000	22 400 000
Lokaler	362 000	871 000	1 233 000
Totalt	9 762 000	13 871 000	23 633 000

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.

Brf Sparboken 4

Org.nr. 769615-9784

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens soliditet ligger på en god nivå, 59,5 %.

Föreningens fyra lån har nu (2016-10-26) en snittränta på 1,04 %.

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 4-5 %.

Tomträttsavgälden kommer att höjas successivt de närmsta åren för att 2018 nå 134 900 kr/år som blir vår nya avgäld.

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.bostadsrattarna.se/>

4 lägenheter har sålts under bokföringsåret, vi önskar alla nya medlemmar varmt välkomna!

En lägenhet är för närvarande uthyrd i andra hand (okt 2016).

Fastighet

Under året har yttre ventilationsgaller på baksidan av huset bytts ut, liksom innanförvarande nät, rensning av motsvarande ventilationskanaler in i skafferi gjordes samtidigt. Under hösten 2016 kommer övriga ventilationskanaler i fastigheten också att rensas.

Under sommaren har också våra fina original ytterdörrar i fasaden, liksom butikernas fönsterkarmar fått sig en välgörande renovering, helt nedslipade och omlackade.

Gemensamt i föreningen har vi också på arbetsdagar med många engagerade deltagare bland annat lagt ut dekorsten längs fasadens framsida närmast väggen där inget vill växa.

Fibernet

Fibernet finns indraget till fastigheten, och under året har beslutats att vi ska bygga ett fastighetsnät kopplat till fibernätet, beräknas vara i drift i slutet av 2016. ComHem-nätet kommer att stängas och internet, telefoni och TV kommer att gå via det nya fastighetsnätet.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-06-30 totalt 41 medlemmar. 2015-06-30 var medlemsantalet 40.

Flerårsöversikt

	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	1 644 488	1 644 456	1 658 643	1 648 127
Resultat efter finansiella poster	193 412	-7 696	78 386	18 967
Soliditet (%)	59,48	59,16	59	59
Balansomslutning	42 205 938	42 102 133	42 148 916	42 088 340
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 287	9 304	9 326	9 354
Genomsnittlig skuldränta (%)*2	1,45	2,03	2,97	3,47
Årsavgift per kvm	794	794	794	794

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

*2 I genomsnittlig skuldränta är byggnadskrediten och dess ränta medräknad.

Brf Sparboken 4

Org.nr. 769615-9784

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-403 234

Årets resultat

193 412

-209 822

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

-209 822

-209 822

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 efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Sparboken 4

Org.nr. 769615-9784

RESULTATRÄKNING

		2015-07-01	2014-07-01
	Not	2016-06-30	2015-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 644 488	1 644 456
Övriga rörelseintäkter		15 534	7 823
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 660 022	1 652 279
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-806 629	-901 740
Personalkostnader		-42 358	-43 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 014	-374 014
Summa rörelsekostnader		-1 223 001	-1 319 180
Rörelseresultat		437 021	333 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10	251
Räntekostnader		-243 619	-341 046
Summa finansiella poster		-243 609	-340 795
Resultat efter finansiella poster		193 412	-7 696
Resultat före skatt		193 412	-7 696
Årets resultat		193 412	-7 696

Brf Sparboken 4

Org.nr. 769615-9784

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2016-06-30

2015-06-30

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

40 669 139

41 034 799

Inventarier, verktyg och installationer

4

25 065

33 419

Summa materiella anläggningstillgångar

40 694 204

41 068 218

Summa anläggningstillgångar

40 694 204

41 068 218

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

44 977

40 063

Summa kortfristiga fordringar

44 977

40 063

Kassa och bank

Kassa och bank

1 466 757

993 852

Summa kassa och bank

1 466 757

993 852

Summa omsättningstillgångar

1 511 734

1 033 915

SUMMA TILLGÅNGAR

42 205 938

42 102 133

Brf Sparboken 4

Org.nr. 769615-9784

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2016-06-30	2015-06-30
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 053 038	25 053 038
Fond yttre underhåll		260 880	260 880
Summa bundet eget kapital		25 313 918	25 313 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-403 234	-395 538
Årets resultat		193 412	-7 696
Summa fritt eget kapital		-209 822	-403 234
Summa eget kapital		25 104 096	24 910 684
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 698 134	16 733 134
Summa långfristiga skulder		16 698 134	16 733 134
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 595	32 890
Skatteskulder		102 197	100 316
Övriga skulder		33 833	79 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	231 083	245 416
Summa kortfristiga skulder		403 708	458 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 205 938	42 102 133

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

Ansvarsförbindelser

17 500 000

Inga

17 500 000

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100
Stambyte och standardförbättringar	50
Inventarier	10

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats bortsett från styrelsearvoden.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015/2016	2014/2015
	Hyrer lokaler	209 912	209 880
	Hyrer p-platser	7 200	7 200
	Årsavgifter	1 427 376	1 427 376
		<u>1 644 488</u>	<u>1 644 456</u>

Not 2	Övriga externa kostnader	2015/2016	2014/2015
	Tomträttsavgäld/arrende	96 675	83 700
	Elavgifter	21 935	22 780
	Uppvärmning	303 523	296 339
	Sophantering/Renhållning	25 446	29 321
	Vatten och avlopp	42 232	38 396
	Snöröjning	10 580	11 390
	Rep/underhåll av fastighet	71 719	197 134
	Rep & underh av inventarier	8 438	7 206
	Fastighetsskatt	51 638	50 563
	Fastighetsförsäkringar	17 697	16 879
	Förbrukningsinventarier	0	599
	Trädgårdskostnader	5 442	636
	Förbrukningsmaterial	6 008	5 728
	Möteskostnader	7 898	3 204
	Trycksaker	0	1 473
	KabelTV	8 367	8 369
	Postbefordran	0	322
	Revisionsarvoden	18 936	22 524
	Redovisningstjänster	39 868	41 964
	Teknisk förvaltning	55 180	54 815
	Serviceavg branchorgan	4 710	2 355
	Bankkostnader	5 208	4 046
	Övriga externa tjänster	700	1 600
	Sophantering extra	4 429	0
	Tidningar/tidskrifter/facklitt	0	400
		<u>806 629</u>	<u>901 743</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Uppllysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2016-06-30	2015-06-30	
	Ingående anskaffningsvärden	41 928 248	41 928 248	
	Utgående anskaffningsvärden	41 928 248	41 928 248	
	Ingående avskrivningar	-893 449	-527 789	
	Årets avskrivningar	-365 660	-365 660	
	Utgående avskrivningar	-1 259 109	-893 449	
	Redovisat värde	40 669 139	41 034 799	
Tidigare har byggnader och mark särredovisats. Från och med detta räkenskapsår redovisas byggnader och mark sammanslaget i enlighet med bestämmelser för K2.				
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2016-06-30	2015-06-30	
	Ingående anskaffningsvärden	83 543	83 543	
	Utgående anskaffningsvärden	83 543	83 543	
	Ingående avskrivningar	-50 124	-41 770	
	Årets avskrivningar	-8 354	-8 354	
	Utgående avskrivningar	-58 478	-50 124	
	Redovisat värde	25 065	33 419	
Not 5	Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	2016-06-30	2015-06-30	
	Försäkring	15 240	14 652	
	Tomträttsavgäld	25 250	20 925	
	Com Hem Kabel TV	2 132	2 131	
	Medlemskap Bostadsrätterna	2 355	2 355	
		44 977	40 063	
Not 6	Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	25 053 038	260 880	-403 234
	Årets resultat			193 412
	Belopp vid årets utgång	25 053 038	260 880	-209 822

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2016-06-30 är 16 698 134 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Nordea AB enligt nedanstående:

- Lån 1: 3 386 250 är placerat till en fast ränta på 1,35 % fram till ändringsdatumet 2019-01-16.
Lånet amorteras med 35 000 kr/år
- Lån 2: 3 820 634 är placerat till en rörlig ränta på 1,90 % per 2016-06-30.
Lånet löper utan amortering.
- Lån 3: 6 000 000 är placerat till en fast ränta på 1,85 % fram till ändringsdatumet 2018-09-18
Lånet löper utan amortering.
- Lån 4: 3 491 250 är placerat till en 3 månaders rörlig ränta 0,415 % per 2016-06-30.
Lånet löper utan amortering.

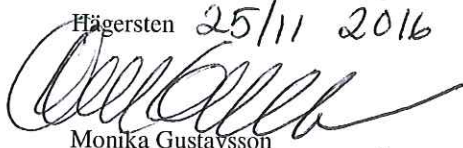
Not 8 Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter

2016-06-30

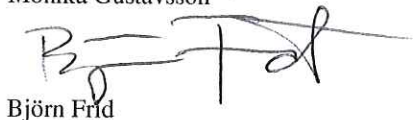
2015-06-30

Fortum El	3 928	3 503
Fortum fjärrvärme	8 781	9 681
Teknisk förvaltning och städning	4 700	4 578
Räntekostnader	23 467	22 492
Revisionsarvode	20 543	22 150
Beräknat styrelsearvode inkl soc. avg.	41 679	41 000
Bankkostnader	897	922
Förutbetalda Årsavgifter	127 088	141 090
	231 083	245 416

Hägersten 25/11 2016



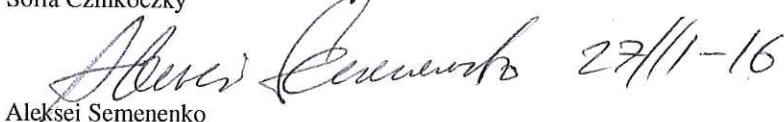
Monika Gustavsson



Björn Frid

Sofia Czinkoczky 27/11 2016

Sofia Czinkoczky



Aleksei Semenenko

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/12-2016


Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparboken 4 för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

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 2016 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sparboken 4 för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2/12 - 2016



Ole Deurell

Auktoriserad revisor