

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4

Org. Nr 769615-9784

Räkenskapsåret

2008-07-01 – 2009-06-30

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 2008-07-01 – 2009-06-30.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2008-04-01 fastigheten Stockholm Sparbanksboken 4 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 35 507 318 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äpta 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 2009-06-30 totalt 40 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning.

Monika Gustavsson

Marie-Louise Lundstedt

Ninel Pizarro Diaz

Håkan Stenström

Ellen Edvall

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 december 2008. Extra stämma hölls den 20 januari 2009 i syfte att välja föreslagen extern, auktoriserad revisor.

Styrelsen har under året avhållit 10 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 samt föreningsvald revisor Katarina Soffronow.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fem lägenheter överlåtits.

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 6 st 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 2009-06-30 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 850 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 6 033 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2007-12-31 till 20 921 000 kronor fördelat enligt följande:

	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	6 600 000	13 400 000	20 000 000
Lokaler	212 000	709 000	921 000
Totalt	6 812 000	14 109 000	20 921 000

Väsentliga händelser under året:

Föreningen genomförde den lagstadgade energideklarationen under hösten 2008 och var helt klara vid årsskiftet 2008/2009.

Åtgärderna som föreslogs i deklarationen, som genomfördes av Energiteamet AB, var:

- Montera flödesbegränsare på vattenarmaturerna – detta är planerat införas under 2010
- Sänka temperaturen i trapphus och övriga biutrymmen – görs till vintern 2009, de självreglerande ventiler som krävs för att kunna göra denna sänkning monterades i varje port våren 2009
- Byt innerglaset mot en 2-glasruta – planeras inte att genomföras som det ser ut idagsläget, i stället undersöks möjligheterna att med termofotografering se var värmespill förekommer och inrikta åtgärder på detta. Fönsterbågarna ska renoveras vilket är planerat till 2015, om byte av innerglas ändå blir aktuellt kommer det att genomföras i samband med fönsterrenoveringen i övrigt.
- Avgasning av radiatorvattnet – utrustning för avgasning installerades sommaren 2009
- Byta ut torkfläkten i torkrummet mot en energisnålare torkutrustning – ny utrustning installerades sommaren 2009, och förutom att den sparar energi så är den också mycket effektivare än den gamla utrustningen.
- Avläsa vattenmätaren till varmvattnet för att få en bättre kontroll på energiförbrukningen – görs nu regelbundet av teknisk förvaltare

Föreningen beslutade på den årliga stämman att anlita en extern, auktoriserad revisor. På en extrastämma kort därefter valdes Ole Deurell på Parameter Revision som auktoriserad revisor för föreningen, tillsammans med föreningsvald revisor Katarina Soffronow.

Brandskyddsarbete har inletts, föreningen har utsett en brandskyddsansvarig – Håkan Jakobsson – som leder detta. Han genomför månatliga brandskyddsinspektioner i fastigheten, ger information till medlemmar och planerar kommande brandsyn tillsammans med brandinspektör.

Sparboken 4 har en egen hemsida under SBCs ”paraply”, med adressen www.sbc.se/sparboken4. Hemsidan har flera nivåer, en öppen för allmänheten, en för medlemmar med inloggning och ytterligare en nivå för styrelsen. Där finns grundläggande information om föreningen och för medlemmar publiceras även alla medlemsinfo-blad som delas ut.

Under året har två nyinrättade förrådslokaler hyrts ut till företag representerade i fastigheten.

En amortering av föreningens rörliga lån i Nordea har gjorts med 650 000 kr. Vid bildandet av föreningen lånades totalt ett större belopp än vad som krävdes för själva fastighetsköpet, detta för att täcka kostnader för kommande åtgärder i fastigheten enligt Densias rapport. Föreningen har under året utarbetat en långsiktig tidplan för dessa åtgärder och valt att sätta undan ett lägre belopp på föreningens sparkonto för de åtgärder som ligger närmast i tiden och istället amortera ned lånet med de 650 000 kr som inte behövs inom den närmaste tiden. För kommande åtgärder har föreningen lånelöfte

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

från banken och lån tas istället upp när åtgärderna i fastigheten är aktuella. Föreningen har medel på banken som täcker de kostnader för mindre åtgärder som nu är planerade, och som kan förutses, för åren 2010 och 2011.

Gemensamma arbetsdagar har också arrangerats två gånger under året där föreningens medlemmar jobbat i trädgården, städat framsidan och även gjort åtgärder inne i fastigheten som mindre reparationer och fönsterputsning i portarna. Föreningen har även arrangerat grovsophämtning under året.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	1 751 kronor
Årets resultat	-26 033 kronor
Summa	-24 282 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	-62 763 kronor
Att balansera i ny räkning	-87 045 kronor

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

RESULTATRÄKNING	Not	2008-07-01 – 2009-06-30	2007-07-01 – 2008-06-30
Intäkter			
Hyror, lokaler		173 842	37 985
Hyror, p-platser		7 200	1 800
Årsavgifter		1 132 452	283 113
Summa Huvudintäkter		1 313 494	322 898
Övriga rörelseintäkter		10 507	2 050
Summa Intäkter		1 324 001	324 948
Kostnader			
Underhåll		-39 521	-6 537
Driftskostnader	2	-737 457	-102 597
Fastighetsförsäkringar		-25 165	-5 237
Fastighetsskatt	3	-47 526	-11 603
Personalkostnader		-20 000	
Summa Rörelsens kostnader		-869 669	-125 974
RÖRELSERESULTAT		454 331	198 874
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		13 334	
Räntekostnader		-489 965	-134 460
Summa Finansiella Poster		-476 631	-134 460
RESULTAT FÖRE SKATT		-22 299	64 514
Årets skatt		-3 734	
ÅRETS RESULTAT		-26 033	64 514

BALANSRÄKNING	Not	2009-06-30	2008-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		23 735 288	23 789 903
Mark		11 717 415	11 717 415
Summa Byggnader och Mark	4	35 452 703	35 507 318
Aktier i dotterbolag	4	339 682	339 682
Summa Finansiella tillgångar		339 682	339 682
Summa Anläggningstillgångar		35 792 385	35 847 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar dotterbolag		26 747	
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	40 453	36 637
Summa Kortfristiga fordringar		67 200	36 637
Kassa, Bank och Plusgiro	6	772 211	963 806
Summa Omsättningstillgångar		839 411	1 000 443
Summa Tillgångar		36 631 796	36 847 443

BALANSRÄKNING		2009-06-30	2008-06-30
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		25 053 038	25 053 038
Yttre underhållsfond		62 763	
Summa Bundet eget kapital		25 115 801	25 053 038
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		64 514	
Avsättning till yttre underhållsfond		-62 763	
Årets resultat		-26 033	64 514
Summa fritt eget kapital		-24 282	64 514
Summa Eget Kapital	7	25 091 519	25 117 552
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	10 850 000	11 500 000
Skuld till dotterbolag		339 682	
Summa Långfristiga Skulder		11 189 682	11 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 745	47 363
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	137 338	81 235
Skatteskulder	3	62 863	11 603
Övriga kortfristiga skulder		8 183	9 496
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	111 466	80 194
Summa Kortfristiga Skulder		350 595	229 891
Summa Eget kapital och Skulder		36 631 796	36 847 443
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckning		11 500 000	11 500 000
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.

Not 2, Driftskostnader

	2008-07-01 – 2009-06-30	2007-07-01 – 2008-06-30
Tomträttsavgäld	83 700	
Elavgifter	39 885	
Uppvärmning	315 119	41 278
Sophantering/Renhållning	31 449	3 540
Vatten och avlopp	43 641	8 622
Lokalvård	64 264	
Snöröjning	9 416	
Trädgårdskostnader	12 659	
Förbrukningsinventarier		2 231
Förbrukningsmaterial etc.	4 913	1 931
Möteskostnader	5 369	2 754
Kabel-TV	9 769	
Revisionsarvode	12 175	10 000
Redovisningstjänster	39 004	9 331
Teknisk förvaltning	40 192	20 875
Serviceavg branschorgan	4 190	
Bankkostnader	3 158	435
Övriga externa tjänster	18 554	1 600
Summa Driftskostnader	737 457	102 597

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde/ ränteintäkter	Skattesats	Antal lägenheter	Skatt
Fastighetsskatt:				
Hyreshus, bostäder 2008 6 mån		1 200 kr	31	18 600
Hyreshus, bostäder 2009 6 mån		1 272 kr	31	19 716
Hyreshus, lokaler	921 000	1,00 %		9 210
Summa Fastighetsskatt				47 526
Skatt på ränteintäkter	13 334	28 %		3 734
Summa Skatter				51 260
Skuld fastighetsskatt 07-08				11 603
Summa Skatteskulder per 30/6-2009				62 863

Not 4, Anläggningstillgångar

	2009-06-30	2008-06-30
Byggnader		
Byggnader	23 735 288	12 566 520
Årets uppskrivning byggnader		11 223 383
Årets uppskrivning mark		5 527 935
Mark	11 717 415	6 189 480
Utgående planenligt restvärde Byggnader	35 452 703	35 507 318
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	339 682	339 682
Summa Finansiella anläggningstillgångar	339 682	339 682
Summa Anläggningstillgångar	35 792 385	35 847 000
Uppskrivning av fastighet och nedskrivning av aktier är föranledda av att fastigheten förvärvades indirekt via köp av aktiebolaget S-boken 4 AB som tidigare var ägare av fastigheten. Aktier i dotterbolag: S-boken 4 AB, org.nr. 556730-3093, säte Stockholm, kapitalandel 100%.		

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2009-06-30	2008-06-30
Förutbetald försäkring	17 559	15 712
Förutbetald tomträttsavgäld	20 925	20 925
ComHem kabel-TV	1 969	
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	40 453	36 637

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2009-06-30	2008-06-30
Affärskonto	473 613	963 806
Sparkonto	298 598	
Summa Kassa och Bank	772 211	963 806

Not 7, Eget Kapital

	2009-06-30	2008-06-30
Bundet Eget Kapital:		
Insatskapital	25 053 038	25 053 038
Yttre underhållsfond	62 763	
Summa Bundet Eget kapital	25 115 801	25 053 038
Fritt Eget Kapital:		
Balanserat resultat	64 514	
Avsättning till yttre underhållsfond	-62 763	
Årets resultat	-26 033	64 514
Summa Fritt eget kapital	-24 282	64 514
Summa Eget Kapital	25 091 519	25 117 552

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2009-06-30 är 10 850 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Nordea AB enligt nedanstående:

Lån 1: 3 500 000 är placerat till en 4,73 % ränta.

Lånet löper utan amortering fram till konverteringstidpunkten 2010-02-18

Lån 2: 3 500 000 är placerat till en 4,78 % ränta.

Lånet löper utan amortering fram till konverteringstidpunkten 2012-02-15

Lån 3: 3 850 000 är placerat till en rörlig ränta f.n. på 3,143 %.

Lånet löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för juli 2009 som inbetalats av medlemmarna under juni 2009.

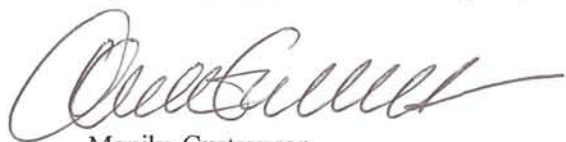
Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2009-06-30	2008-06-30
Fortum Markets, el	6 700	
Fortum fjärrvärme	12 580	
Stockholm Vatten	2 456	
Teknisk förvaltning o städning	9 009	
Upplupna räntekostnader	38 546	67 047
Redovisningstjänster juni		3 147
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Beräknad styrelsearvode inkl.soc.avg	20 000	
Revision 2007/2008	12 175	
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	111 466	80 194

Underskrifter

Stockholm 2009- 11-12

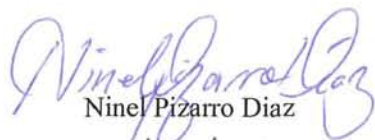
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparboken 4



Monika Gustavsson



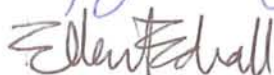
Marie-Louise Lundstedt



Ninel Pizarro Diaz



Håkan Stenström



Ellen Edvall

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

16/11-09



Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Katarina Soffronow
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sparboken 4 för år 2008-07-01 -- 2009-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 november 2009



Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Katharina Soffronow
Förtroendevald revisor