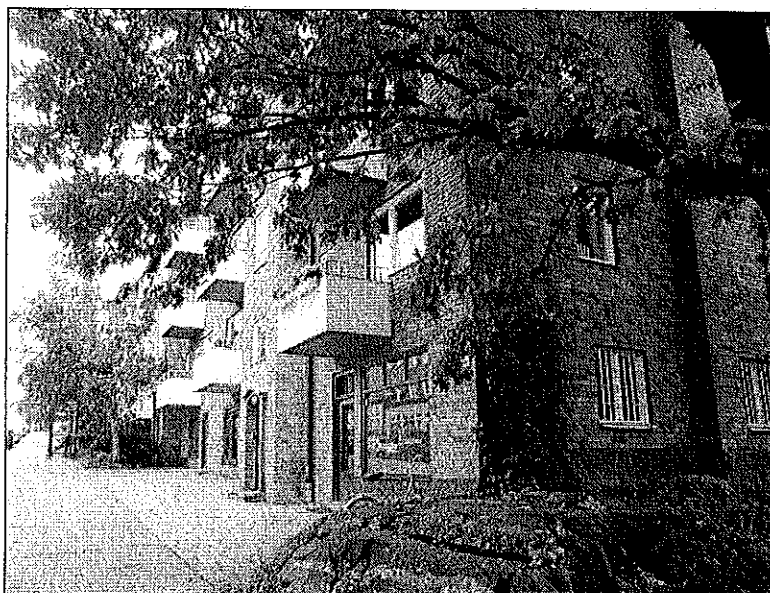


Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784



Räkenskapsåret
2011-07-01 – 2012-06-30

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 2011-07-01 – 2012-06-30.

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 (äka 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 2012-06-30 totalt 38 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning.

Katharina Soffronow

Marie-Louise Lundstedt

Malin Bergström

Johan Zander

Reneé Lacker

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 dec 2011.

Styrelsen har under året avhållit 13 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 tre 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 sex lokaler med en total yta på 216 kvadratmeter samt 3 st parkeringsplatser.

Försäkring:

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

Bostadsrättsföreningen Sparboken 4
Org. Nr 769615-9784

Fastighetslån och taxeringsvärde:

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

Fastighetens taxeringsvärde 2011 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

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:

Verksamhetsåret präglades av stambytesprojektet. Projektet avslutades i december 2011 då slutbesiktning genomfördes. Dock har visst återstående arbete genomförts under 2012, bland annat har entreprenören målat om badrumsfönstren. Ommålningen genomfördes på grund av anmärkningar i besiktningsprotokollet i kombination med avsaknad av egenkontroll. Den vattenskada som uppstod i två av föreningens lägenheter under projekttiden, var inte helt åtgärdade förrän under sommaren.

Det byggnadskreditiv som föreningen tog vid starten av stambytet lades under september 2012 om till ett obundet lån. Lånet uppgår till 6,1 miljoner kronor.

Två av föreningens lån förföll under året. Ett lån på 3,5 miljoner lades bands i två år till en ränta på 3,35 procent och ett annat lån, även det på 3,5 miljoner bands i tre år till en ränta på 3,55 procent.

I samband med besiktningen efter stambytet uppmärksammades sprickbildning i husets trappor i trappuppgångarna. Trapporna har inspekterats och planeras att åtgärda hösten 2012. En permanent lösning för sophantering blev klar först i augusti 2012, då sopskåp installerades.

Under hösten–vintern 2012 kommer kommunen att dra fram fibernät fram till fastigheten. Beslut om huruvida fiber ska dras till lägenheterna, fattas sedan av styrelsen. Soliditeten i föreningen har sjunkit i och med att nya lån tagits för att finansiera stambytet. Dock har värdet på anläggningstillgångarna ökat och soliditeten är därför fortfarande tillfredsställande.

Den 1 juli 2012 höjdes avgifterna med drygt nio procent. Medlemsavgifterna ska baseras på årets resultat före avskrivningar. Resultatet före avskrivningar var i princip noll. Vissa kostnader under året var förknippade med stambytet – och därmed av engångskaraktär – och styrelsen räknar därför med plusresultat de närmaste åren, som senare ska täcka ökade lånekostnader.

Nyckeltal:

	2012/2011	2011/2010	2010/2009	2009/2008
Nettoomsättning	1 428 842	1 310 084	1 302 663	1 324 001
Res. efter finansiella poster	-190 748	33 565	-116 594	-22 299
Balansomslutning	41 833 254	36 261 928	36 196 827	36 631 796
Soliditet	59 %	69 %	69 %	68 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 033	6 033	6 033	6 033
Genomsnittlig skuldränta	*3,21 %	3,72 %	3,77 %	4,38 %
Årsavgift per kvm	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 årets genomsnittlig skuldränta är byggnadskrediten och dess ränta medräknad.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-305 875 kronor
Årets resultat	-187 016 kronor
Summa	-492 891 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	-492 891 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	2011-07-01 – 2012-06-30	2010-07-01 – 2011-06-30
Intäkter			
Hyror, lokaler		127 527	168 006
Hyror, p-platser		7 200	7 200
Årsavgifter		1 287 862	1 132 452
Summa Huvudintäkter		1 422 589	1 307 658
Övriga rörelseintäkter		6 253	2 426
Summa Intäkter		1 428 842	1 310 084
Kostnader			
Underhåll		-109 318	-48 175
Driftkostnader	2	-685 248	-706 579
Fastighetsförsäkringar		-34 105	-27 891
Fastighetsskatt	3	-53 006	-51 565
Personalkostnader		-17 884	-32 141
Avskrivningar		-182 637	-8 354
Summa Rörelsens kostnader		-1 082 198	-874 705
RÖRELSERESULTAT		346 644	435 379
Resultat försäljning aktier db			0
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		631	1 894
Räntekostnader		-538 023	-403 708
Summa Finansiella Poster		-537 392	-401 814
RESULTAT FÖRE SKATT		-190 748	33 565
Skatt p.g.a. ändrad tax.		3 732	2
ÅRETS RESULTAT		-187 016	33 567

BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		30 009 971	23 808 338
Mark		11 717 415	11 717 415
Inventarier		58 481	66 834
Summa Byggnader och Mark	4	41 785 867	35 592 597
Summa Anläggningstillgångar		41 785 867	35 592 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	47 387	48 993
Summa Kortfristiga fordringar		47 387	48 993
Kassa, Bank och Plusgiro	6	0	620 348
Summa Omsättningstillgångar		47 387	669 341
Summa Tillgångar		41 833 254	36 261 928

BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		25 053 038	25 053 038
Yttre underhållsfond		260 880	193 203
Summa Bundet eget kapital		25 313 918	25 246 241
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-238 198	-204 088
Avsättning till yttre underhållsfond		-67 677	-67 677
Årets resultat		-187 016	33 567
Summa fritt eget kapital		-492 891	-238 198
Summa Eget Kapital	7	24 821 027	25 008 043
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	10 850 000	10 850 000
Summa Långfristiga Skulder		10 850 000	10 850 000
Kortfristiga skulder			
Skuld checkkredit	6	5 680 628	
Leverantörsskulder		168 848	60 993
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	98 224	102 147
Skatteskulder	3	102 122	98 763
Övriga kortfristiga skulder		9 016	6 863
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	103 389	135 119
Summa Kortfristiga Skulder		6 162 227	403 885
Summa Eget kapital och Skulder		41 833 254	36 261 928
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

	2011-07-01 – 2012-06-30	2010-07-01 – 2011-06-30
Garage hyra	1 200	0
Tomträttsavgäld	83 700	83 700
Elavgifter	48 743	37 059
Uppvärmning	324 273	329 946
Sophantering/Renhållning	22 068	25 509
Vatten och avlopp	39 885	39 047
Snöröjning	5 119	21 922
Förbrukningsinventarier	0	762
Trädgårdskostnader	4 780	6 860
Förbrukningsmaterial etc.	8 379	5 404
Möteskostnader	4 545	4 574
Kabel-TV	8 189	8 127
Revisionsarvode	12 359	12 472
Redovisningstjänster	39 518	41 308
Teknisk förvaltning	48 556	46 030
Serviceavg branschorgan	4 480	4 480
Bankkostnader	3 805	3 132
Advokat/rättegångskostnader	12 375	0
Övriga externa tjänster	13 274	36 247
Summa Driftskostnader	685 248	706 579

Not 3. Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Skattesats	Antal lägenheter	Skatt
Fastighetsskatt:				
Hyreshus, bostäder 2011 6 mån	21 400 000	1 302 kr	31	20 181
Hyreshus, bostäder 2012 6 mån	21 400 000	1 365 kr	31	21 158
Hyreshus, lokaler 2011/2012	1 159 000	1,00 %		11 590
Summa Fastighetsskatt				52 929
Skuld fastighetsskatt 10-11				49 181
Skuld skattekontot				12
Summa Skatteskulder per 30/6-2012				102 122

Not 4, Anläggningstillgångar

	2012-06-30	2011-06-30
Byggnader		
Byggnader	23 855 663	23 735 288
Stambyte	6 304 241	73 050
Standardförbättring Fönster	24 350	0
Mark	11 717 415	11 717 415
Avskrivningar byggnader	-47 711	0
Avskrivningar stambyte & fönster förbättringar	-126 572	0
Utgående planenligt restvärde Byggnader	41 727 386	35 525 753
Inventarier		
Inventarier	83 543	83 542
Ack avskrivningar	-16 708	-8 354
Årets avskrivningar	-8 354	-8 354
Utgående planenligt restvärde Inventarier	58 481	66 834
Summa Anläggningstillgångar	41 785 867	35 592 587

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Förutbetald försäkring	24 337	25 993
Förutbetald tomträttsavgäld	20 925	20 925
ComHem kabel-TV	2 125	2 075
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	47 387	48 993

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2012-06-30	2011-06-30
Affärskonto	*-5 680 628	318 240
Sparkonto	0	302 108
Summa Kassa och Bank	-5 680 628	620 348

*Föreningen är 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	193 203	-271 765	33 567
Reservering yttre fond		67 677	-67 677	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			33 567	-33 567
Årets resultat				-187 016
Belopp vid årets utgång	25 053 038	260 880	-305 875	-187 016

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2012-06-30 är 10 850 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Nordea AB enligt nedanstående:

Lån 1: 3 500 000 är placerat till en fast ränta på 3,35 %.

Lånet löper utan amortering fram till konverteringstidpunkten 2013-01-16. Första amortering görs 2013-05-16 med 8 750 kr.

Lån 2: 3 500 000 är placerat till en fast ränta på 3,55 %.

Första amortering görs 2013-05-16 med 8 750 kr. Konverteringstidpunkten för resterande är 2015-01-21.

Lån 3: 3 850 000 är placerat till en fast ränta på 3,80 %.

Första amortering görs 2013-05-16 med 14 683 kr. Konverteringstidpunkten för resterande är 2013-05-22

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för juli 2012 som inbetalats av medlemmarna under juni 2012.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Fortum Markets, el	5 487	6 103
Fortum fjärrvärme	10 689	11 705
Stockholm Vatten	1 775	2 473
Teknisk förvaltning o städning	4 401	4 401
Upplupna räntekostnader	37 937	53 830
Beräknat revisionsarvode	16 500	20 000
Beräknad styrelsearvode inkl.soc.avg	26 600	35 000
Trädgårdskostnader	0	1 607
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	103 389	135 119

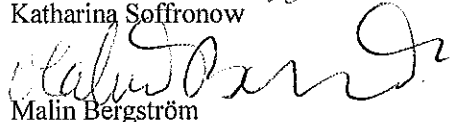
Underskrifter

Stockholm 2012-11-14

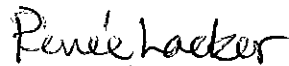
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sparboken 4



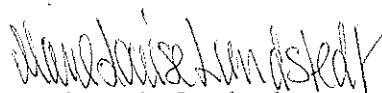
Katharina Soffronow



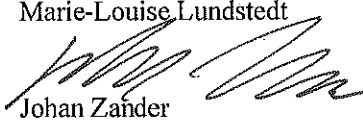
Malin Bergström



Reneé Lacker



Marie-Louise Lundstedt

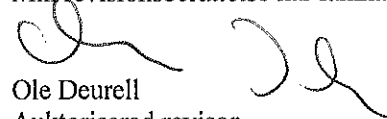


Johan Zander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

15/11 - 2012



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 2011-07-01 -- 2012-06-30.

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 2012 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 2011-07-01 -- 2012-06-30.

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 revisionsd 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 15 november 2012



Ole Deurell

Auktoriserad revisor