

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

# Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-03-10 fastigheten Stockholm Spårö 4 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 39 002 310 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning..

Styrelse

Styrelsens sammansättning under 2017

Ordinarie ledamöter

Jane Berglund

Jelena Rakonjac

Lennart Weidlertz

Magnus Gunér

Terea Allzen från 1 juni 2017

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Förvaltning:

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

#### Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Carina Hedrum på PBAB

#### Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tre lägenheter överlåtits.

#### Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Spårö 4. Markareal för tomten uppgår till 1 794 kvadratmeter. Fastigheten består av 36 st bostadslägenheter, varav 9 med hyresrätt, och 4 lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 3 588 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 39 kvadratmeter, totalt 3 627 kvadratmeter.

Byggnaden har värdeår 1959.

#### Försäkring:

Fastigheten är sedan 2016-03-01 fullvärdesförsäkrad hos Trygghansa.

#### Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 13 755 164 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 42 182 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	26 000 000	16 000 000	42 000 000
Lokaler	128 000	54 000	182 000
Totalt	26 128 000	16 054 000	42 182 000

## Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underåret har föreningen satsat på att förbättra utemiljön och bygga ut service till medlemmarna

-trädgårdsarbeten runt huset, stenläggning och planteringar har utförts.

-ordnat grillkvällar

- skapat en hemsida och installerat en anslagstavla samt sört för direktinformation till medlemmarna via informationsbrev i brevlådorna.

### Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 38 medlemmar. Medlemsantalet 2016-12-31 var 38.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 148 559	2 129 376	2 113 580	2 120 448
Resultat efter finansiella poster	43 534	35 641	356 553	-79 964
Soliditet (%)	63,95	63,68	64,17	63,95
Balansomslutning	40 273 349	40 217 762	39 856 193	39 436 351
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 834	3 858	3 882	3 882
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,06	1,01	1,55	3,27
Årsavgift per kvm	412	412	412	412

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 047 336	1 762 452	678 393	-874 828
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			126 546	-126 546
Årets resultat				43 534
Belopp vid årets utgång	24 047 336	1 762 452	804 939	-957 840

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 001 374
Årets resultat	43 534
	<hr/>
	-957 840
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	126 546
Balanseras i ny räkning	-1 084 386
	<hr/>
	-957 840

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

### RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 148 559	2 129 376
Övriga rörelseintäkter		<u>6 985</u>	<u>10 311</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		2 155 544	2 139 687
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 437 423	-1 437 206
Personalkostnader		-71 017	-71 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-456 681</u>	<u>-456 681</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 965 121	-1 965 314
<b>Rörelseresultat</b>		190 423	174 373
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		197	2 545
Räntekostnader		<u>-147 086</u>	<u>-141 277</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-146 889	-138 732
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		43 534	35 641
<b>Resultat före skatt</b>		43 534	35 641
<b>Årets resultat</b>		<u>143 534</u>	<u>35 641</u>



# Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 047 336	24 047 336
Upplåtelseavgifter	1 762 452	1 762 452
Fond yttre underhåll	804 939	678 393
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 614 727</b>	<b>26 488 181</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 001 374	-910 469
Årets resultat	43 534	35 641
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-957 840</b>	<b>-874 828</b>

##### Summa eget kapital

25 656 887 25 613 353

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13 755 164	13 843 202
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 755 164</b>	<b>13 843 202</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	114 432	99 803
Skatteskulder	48 998	47 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697 868	614 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>861 298</b>	<b>761 207</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 273 349 40 217 762

Not

7

8

# Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och standardförbättringar	100
Markarbeten	20
Fjärrvärme	50
Inventarier	10

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	933 972	927 474
Hysesintäkter lokaler momsfri	44 604	44 472
Hysesint garage/p-platser	23 172	19 002
p-platser	37 000	28 200
Årsavgifter bostäder	<u>1 109 811</u>	<u>1 110 228</u>
	2 148 559	2 129 376

## Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

### NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tomträtsavgäld/arrende	154 716	154 716
	Elavgifter för belysning	26 140	26 598
	Uppvärmning	414 213	441 576
	Sophantering/Renhållning	50 962	57 081
	Sophantering extra	13 775	12 381
	Vatten och avlopp	100 000	400 000
	Hissar service	32 076	4 319
	Lokalvård	63 803	28 772
	Snöröjning	44 438	42 813
	Rep/underhåll av fastighet	45 568	41 470
	Rep & underh av inventarier	0	3 450
	Tvättstugor	0	2 625
	Fastighets skatt	49 160	47 468
	Fastighetsförsäkringar	51 592	49 138
	Förbrukningsinventarier	8 847	0
	Trädgårdskostnader	177 575	859
	Förbrukningsmaterial	7 554	2 411
	Möteskostnader	2 009	526
	Kontorsmaterial	176	1 648
	KabelTV	9 452	9 200
	Datakommunikation	32 971	16 225
	Dataprogram/tillbehör	1 329	1 139
	Postbefordran	70	104
	Övriga förvaltningskostnader	5 234	0
	Revisionsarvoden	12 375	11 375
	Redovisningstjänster	58 803	64 083
	Serviceavg branchorgan	4 930	4 930
	Bankkostnader	2 573	2 823
	Övriga externa tjänster	33 318	9 026
	Tidningar/tidskrifter/facklitt	451	451
	Advokat-/rättegångskostnader	3 625	0
	Teknisk förvaltning	29 688	0
		<u>1 437 423</u>	<u>1 437 207</u>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>40 541 851</u>	<u>40 541 851</u>
	Utgående anskaffningsvärden	40 541 851	40 541 851
	Ingående avskrivningar	-2 813 904	-2 393 906
	Årets avskrivningar	-419 998	-419 998
	Utgående avskrivningar	<u>-3 233 902</u>	<u>-2 813 904</u>
	Redovisat värde	37 307 949	37 727 947

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>366 834</u>	<u>366 834</u>
	Utgående anskaffningsvärden	366 834	366 834
	Ingående avskrivningar	-187 323	-150 640
	Årets avskrivningar	-36 683	-36 683
	Utgående avskrivningar	<u>-224 006</u>	<u>-187 323</u>
	Redovisat värde	142 828	179 511



## Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

### NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Bostadsrätterna	4 930	4 930
	Handelsbanken	14 750	3 536
	Ekonomisk förvaltning	4 566	4 208
	Datakommunikation	3 848	3 848
	Comhem-KabelTV	2 402	2 362
	Fastighetsförsäkring	8 626	8 467
	Tomträttsavgäld	38 679	38 679
		<u>77 801</u>	<u>66 030</u>

### Not 7 Förfallotider skulder

Föreningens Låneskulder per 2017-12-31 är 13 755 164 kronor.  
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 4 421 250 är placerat till en fast ränta av 0,95 % p.a. fram till 2018-12-30. Lånet amorteras med 45 000 kr per år  
Lån 2: 5 333 914 är placerat till en tre-månaders ränta av f.n. 0,99 % p.a. fram till 2018-03-06. Lånet amorteras med 54 288 kr per år  
Lån 3: 4 000 000 är placerat till en fast ränta av 0,95 % p.a. fram till 2019-12-01. Lånet amorteras ej.

<b>Not 8</b>	<b>Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Handelsbanken - Ränta	6 981	2 951
	Sophantering	7 334	8 641
	Vatten och avlopp	100 000	0
	Värme	37 969	62 050
	Ellevio - El	2 431	3 268
	Vatten / Avfall	400 000	400 000
	Bankkostnader	236	238
	Förutbetalda avgifter o hyror	142 917	137 152
		<u>697 868</u>	<u>614 300</u>

### Övriga noter

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## NOTER

Farsta 2018-

Jane Berglund

Jelena Rakonjac

Magnus Gunér

Lennart Weidlertz

Tereza Allzen

Vår revisionsberättelse har lämnats den

PBAB Redovisning och Revision AB

Catrin Hedrum  
Revisor