Årsredovisning

för

Brf Sporren 4

769616-0667

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Sporren 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 oktober 2009.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Spårö 4 i Stockholm kommun den 10 mars 2010. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 39 002 310 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

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.
Föreningen disponerar 16 parkeringsplatser samt fyra garage.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen betalar full fastighetsavgift som är 1 337 kr per lägenhet för år 2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 42 182 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 128 000 kr och markvärde 16 054 000 kr.
Värdeår är 1959.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning med Driftia.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 december 2009.

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, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 412 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Beslut tas på årsstämma efter ett förslag från styrelsen.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 juni 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lennart Weidlertz	ordförande
	Teresa Allzén	
	Jane Berglund	
	Magnus Gunér	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer
Carina Hedrum
PBAB Redovisning och Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enomfattande inventering av våra fönster har gjorts. De är i väldigt dåligt skick och styrelsen föreslår en extra stämma i början av 2019 för beslut om åtgärd.
Sophanteringen har varit ett återkommande bekymmer och en del tid och resurser har lagts ner på försök att lösa frågan. Styrelsen har beslutat att i första hand göra ett försök med omplacering av återvinningscontainrar.
Det har även genomförts en installation och injustering av eget fibernät.
Gemensamma Städ- och grilldagar har anordnats vår och höst.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 (38) medlemmar. Under året har tre överlåtelser genomförts. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning som löpts ut och lägenheten har sålts.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	2 162	2 149	2 129	2 114
Resultat efter finansiella poster	-122	44	36	357
Soliditet (%)	63,53	63,95	63,68	64,17
Balansomslutning	40 196	40 273	40 218	39 856
Skuldränta (%)	0,97	1,06	1,01	1,55
Fastighetslån/kvm	3 803	3 834	3 858	3 882
Årsavgifter/kvm	412	412	412	412

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.
Skudränta (%)
Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.
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	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	24 047 336	1 762 452	804 939	-1 001 374	43 534	**25 656 887**
Disposition av föregående års resultat:			126 546	-83 012	-43 534	**0**
Årets resultat					-122 195	**-122 195**
Belopp vid årets utgång	**24 047 336**	**1 762 452**	**931 485**	**-1 084 386**	**-122 195**	**25 534 692**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 084 386
årets förlust	-122 195
	-1 206 581

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	126 546
i ny räkning överföres	-1 333 127
	-1 206 581

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 162 445	2 148 559
Övriga rörelseintäkter		4 336	6 985
Summa rörelseintäkter		**2 166 781**	**2 155 544**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 423 473	-1 437 424
Övriga externa kostnader	4	-192 744	0
Personalkostnader	5	-86 837	-71 017
Avskrivningar	6, 7	-456 681	-456 681
Summa rörelsekostnader		**-2 159 735**	**-1 965 121**
Rörelseresultat		**7 046**	**190 423**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 216	197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 457	-147 086
Summa finansiella poster		**-129 241**	**-146 889**
Resultat efter finansiella poster		**-122 195**	**43 534**
Resultat före skatt		**-122 195**	**43 534**
Årets resultat		**-122 195**	**43 534**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	36 887 951	37 307 949
Inventarier, verktyg och installationer	7	106 145	142 828
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 994 096**	**37 450 777**
Summa anläggningstillgångar		**36 994 096**	**37 450 777**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 807 149	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	51 252	77 801
Summa kortfristiga fordringar		**1 858 401**	**77 801**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 343 551	2 744 771
Summa kassa och bank		**1 343 551**	**2 744 771**
Summa omsättningstillgångar		**3 201 952**	**2 822 572**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 196 048**	**40 273 349**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 047 336	24 047 336
Upplåtelseavgifter		1 762 452	1 762 452
Fond för yttre underhåll		931 485	804 939
Summa bundet eget kapital		**26 741 273**	**26 614 727**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 084 386	-1 001 374
Årets resultat		-122 195	43 534
Summa fritt eget kapital		**-1 206 581**	**-957 840**
Summa eget kapital		**25 534 692**	**25 656 887**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 545 338	13 755 164
Summa långfristiga skulder		**13 545 338**	**13 755 164**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	99 288	0
Leverantörsskulder		144 436	114 432
Skatteskulder		99 112	48 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	773 182	697 868
Summa kortfristiga skulder		**1 116 018**	**861 298**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 196 048**	**40 273 349**

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 och standardförbättringar	100 år
Fjärrvärme	50 år
Markarbeten	20 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	**2017**
Årsavgifter	1 113 733	1 109 811
Hyror bostäder	942 840	933 972
Hyror lokaler	43 020	44 604
Övriga hyresintäkter	1 680	0
P-plats och garage	61 172	60 172
	2 162 445	**2 148 559**

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	38 400	0
Trädgårdsskötsel	2 744	0
Städkostnader	28 872	63 803
Hyra av entrémattor	4 968	0
Snöröjning/sandning	57 767	44 438
Hisservice/besiktning	3 611	0
Besiktningskostnader	5 079	0
Reparationer	139 160	45 568
Hissreparationer	20 381	32 076
Trädgård och utemiljö	0	177 575
Planerat underhåll	169 988	0
Fastighetsel	33 614	26 140
Uppvärmning	451 174	414 213
Vatten och avlopp	106 699	100 000
Avfallshantering	60 691	64 737
Försäkringskostnader	47 748	51 592
Tomträttsavgäld	154 716	154 716
Förhandlingsersättning samt hyressättningsavgift	7 126	0
Kabel-tv	9 555	9 452
Bredband	65 083	0
Teknisk förvaltning	0	29 688
Förbrukningsinventarier	12 690	10 176
Förbrukningsmaterial	3 407	7 554
	1 423 473	**1 231 728**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	1 820	49 160
Fastighetsavgift	48 132	0
Datorkommunikation	1 068	32 971
Porto och kontorsmaterial	13 032	246
Föreningsgemensamma kostnader	299	2 009
Revisionsarvode	12 500	12 375
Ekonomisk förvaltning	58 122	58 803
Övriga förvaltningskostnader	11 115	4 375
Serviceavg till branschorgan	4 930	4 930
Bankkostnader	2 295	2 573
Konsultarvoden	5 600	0
Juridisk konsultation	0	3 625
Övriga externa tjänster	32 727	33 318
Övriga poster	1 104	1 310
	192 744	**205 695**

Jämförelsesiffror 2017 ingick i totalsumma 1 437 423 kr under driftkostnader och är nu fördelade för bättre jämförelse.

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	67 793	55 360
Sociala avgifter	19 044	15 657
	86 837	**71 017**

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	40 541 851	40 541 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 541 851**	**40 541 851**
Ingående avskrivningar	-3 233 902	-2 813 904
Årets avskrivningar	-419 998	-419 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 653 900**	**-3 233 902**
Utgående redovisat värde	**36 887 951**	**37 307 949**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	366 834	366 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**366 834**	**366 834**
Ingående avskrivningar	-224 006	-187 323
Årets avskrivningar	-36 683	-36 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-260 689**	**-224 006**
Utgående redovisat värde	**106 145**	**142 828**

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	49 131	0
Avräkningskonto förvaltare	1 757 020	0
Andra kortfristiga fordringar	998	0
	1 807 149	**0**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätterna	5 030	4 930
Ekonomisk förvaltning	0	4 566
Datakommunikation	0	3 848
Kabel-TV	0	2 402
Fastighetsförsäkring	7 543	8 626
Tomträttsavgäld	38 679	38 679
Handelsbanken	0	14 750
	51 252	**77 801**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SHB	0,95	2019-01-01	4 365 000	4 421 250
SHB	0,95	2019-12-01	4 000 000	4 000 000
SHB	0,99	2020-01-30	5 279 626	5 333 914
			13 644 626	**13 755 164**
Kortfristig del av långfristig skuld			99 288	99 288

Jämförelsesiffra 2017 kortfristig del 99 288 kr var ej redovisad som kortfristig del i ÅR 2017. Men för jämförelse nu medtagen i not.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	3 835	7 217
Fastighetsel	3 431	2 431
Fjärrvärme	55 931	37 969
Sophantering	3 250	7 335
Vatten- och avlopp	4 769	100 000
Förhandlingsarvode	5 875	0
Vatten/Avfall	500 000	400 000
Förutbetalda avgifter och hyror	96 091	142 917
	673 182	**697 869**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En extrastämma ägde rum den 12 februari 2019. Där togs beslut om nya stadgar samt ett beslut om fönsterbyte i hela fastigheten. En projektansvarig har utsetts och upphandling av entreprenör pågår.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	**22 000 000**

Farsta den 10/6 2019

Lennart Weidlertz
Ordförande

Teresa Allzén

Jane Berglund

Magnus Gunér

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 juni 2019

PBAB Redovisning och Revision AB

Carina Hedrum
Revisor