



# Årsredovisning 2019



## Brf Sporren 4

Org nr 769616-0667

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sporren 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 12 februari 2019.

#### 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 två garage.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa .

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift som är 1 377 kr per lägenhet för år 2019. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 507 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 222 000 kr och markvärde 24 285 000 kr. Värdeår är 1959.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, del av Fastum 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 11 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lennart Weidlertz	ordförande
	Teresa Allzén	
	Jelena Rakonjac	
	Magnus Gunér	
	Derin Sunneson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden och 1 konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

#### Revisorer

Carina Hedrum  
PBAB Redovisning och Revision AB

#### Valberedning

Joanka Cruz sammankallande

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2019 har styrelsen kallat till en extra årsstämma för att anta nya stadgar och besluta om fönsterrenovering/byte. Stämman antog de föreslagna nya standardstadgarna för bostadsrättsföreningar. Man beslöt också att utföra ett fönsterbyte med en metod som innebär att nya fönster monteras i befintliga ramar utan någon åverkan på fasaden. Hela bytet genomfördes och slutfördes under hösten. Fönsterbytet finansierades till två tredjedelar med föreningens egna medel och en tredjedel med ett banklån. Kostnaderna kompenseras med höjda månadsavgifter som börjar gälla den 1/1-2020 och inte syns i den ekonomiska redovisningen för 2019.

Under våren anordnades en trivsamt vårstädning som avslutades med en gemensam grill. Under hösten fick vi problem med portlåset i huvudentrén och genomförde ett byte till porttelefon som möjliggör portöppning via kod, bricka resp mobiltelefon.

Under året hade vi flera ägarbyten i föreningen och bestämde att passa på att skylta om alla våra entrédörrar. Namnskyltarna fick ett enhetligt utseende. Problemet med felaktigt registrerade lägenhetsnummer som blandats med ett tidigare numreringsystem åtgärdats med att de korrekta lägenhetsnumren, som återfinns i Skatteverkets adressregister, trycktes tydligt på dörrskyltarna. Till följd av ägarbyten fick vi också en del p-platser att fördela. Nya och tydligare regler och rutiner för tilldelning av p-platser infördes och väntelistan minskades avsevärt.

Under sommaren och hösten hade vi en hel del problem med hissen som krävde renovering och olika åtgärder. Styrelsen undersökte förutsättningar för hissbyte vs renovering och beslutade att satsa på renovering. Denna planerades till december 2019 men fick skjutas upp till jan-feb 2020.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (40) medlemmar. Under året har fem överlåtelse genomförts. \_ medlem har beviljats andrahandsuthyrning som löpts ut och lägenheten har sålts.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 170	2 162	2 149	2 129
Resultat efter finansiella poster	-2 741	-122	44	36
Soliditet (%)	58,48	63,53	63,95	63,68
Balansomslutning	40 196	40 196	40 273	40 218
Skuldränta (%)	0,76	0,97	1,06	1,01
Fastighetslån/kvm	4 201	3 803	3 834	3 858
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	931 485	-1 084 386	-122 195	<b>25 534 692</b>
Disposition av föregående års resultat:			126 546	-248 741	122 195	<b>0</b>
Årets resultat					-2 740 940	<b>-2 740 940</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 047 336</b>	<b>1 762 452</b>	<b>1 058 031</b>	<b>-1 333 127</b>	<b>-2 740 940</b>	<b>22 793 752</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 333 127
årets förlust	-2 740 940
	<b>-4 074 067</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	126 546
	-4 200 613
	<b>-4 074 067</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 169 643	2 162 445
Övriga rörelseintäkter		2 326	4 336
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 171 969</b>	<b>2 166 781</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 103 034	-1 423 473
Övriga externa kostnader	4	-146 806	-192 744
Personalkostnader	5	-85 272	-86 837
Avskrivningar	6	-456 681	-456 681
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 791 793</b>	<b>-2 159 735</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 619 824</b>	<b>7 046</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 671	3 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 787	-132 457
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 116</b>	<b>-129 241</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 740 940</b>	<b>-122 195</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 740 940</b>	<b>-122 195</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 467 953	36 887 951
Inventarier, verktyg och installationer	7	69 462	106 145
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 537 415</b>	<b>36 994 096</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 537 415</b>	<b>36 994 096</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	208 190	1 807 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	77 999	51 252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>286 189</b>	<b>1 858 401</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 154 389	1 343 551
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 154 389</b>	<b>1 343 551</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 440 578</b>	<b>3 201 952</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 977 993</b>	<b>40 196 048</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 047 336	24 047 336
Upplåtelseavgifter		1 762 452	1 762 452
Fond för yttre underhåll		1 058 031	931 485
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 867 819</b>	<b>26 741 273</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 333 127	-1 084 386
Årets resultat		-2 740 940	-122 195
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 074 067</b>	<b>-1 206 581</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 793 752</b>	<b>25 534 692</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	14 976 050	13 545 338
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 976 050</b>	<b>13 545 338</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	99 288	99 288
Leverantörsskulder		75 369	144 436
Skatteskulder		64 194	99 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	969 340	773 182
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 208 191</b>	<b>1 116 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 977 993</b>	<b>40 196 048</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 740 940	-122 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		456 681	456 681
Förändring skatteskuld/fordran		-34 918	50 114
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 319 177</b>	<b>384 600</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	-138 054
Förändring av kortfristiga fordringar		23 212	-23 580
Förändring av leverantörsskulder		-69 067	30 004
Förändring av kortfristiga skulder		196 158	174 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 168 874</b>	<b>427 573</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		1 430 712	-71 774
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 430 712</b>	<b>-71 774</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-738 162</b>	<b>355 799</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 100 571	2 744 772
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 362 409</b>	<b>3 100 571</b>

## 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

	2019	2018
Årsavgifter	1 110 228	1 113 733
Hyror bostäder	953 925	942 840
Hyror lokaler	44 638	43 020
Övriga hyresintäkter	1 680	1 680
P-plats och garage	59 572	61 172
Outhyrda garage och p-platser	-400	0
	<b>2 169 643</b>	<b>2 162 445</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	40 967	38 400
Trädgårdsskötsel	0	2 744
Städkostnader	29 313	28 872
Hyra av entrémattor	6 097	4 968
Snöröjning/sandning	39 188	57 767
Hisservice/besiktning	1 833	3 611
Besiktningarkostnader	0	5 079
Reparationer	147 437	139 160
Hissreparationer	82 119	20 381
Planerat underhåll	2 818 816	169 988
Fastighetsel	34 947	33 614
Uppvärmning	428 807	451 174
Vatten och avlopp	100 000	106 699
Avfallshantering	75 756	60 691
Försäkringskostnader	53 740	47 749
Tomträttsavgäld	176 158	154 716
Förhandlingsersättning samt hyressättningsavgift	5 251	7 126
Kabel-tv	7 261	9 555
Bredband	51 660	65 083
Förbrukningsinventarier	1 206	12 690
Förbrukningsmaterial	1 493	3 407
Övriga kostnader	985	0
	<b>4 103 034</b>	<b>1 423 474</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	50 652	1 820
Fastighetsavgift	3 070	48 132
Datorkommunikation	1 337	1 068
Porto och kontorsmaterial	3 221	13 032
Föreningsgemensamma kostnader	3 467	299
Revisionsarvode	16 625	12 500
Ekonomisk förvaltning	59 279	58 122
Övriga förvaltningskostnader	0	11 115
Serviceavg till branschorgan	1 500	4 930
Bankkostnader	1 964	2 295
Konsultarvoden	0	5 600
Medlems-/föreningsavgifter	5 030	0
Övriga externa tjänster	0	32 727
Övriga poster	660	1 104
	<b>146 805</b>	<b>192 744</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	67 361	67 793
Sociala avgifter	17 911	19 044
	<b>85 272</b>	<b>86 837</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	40 541 851	40 541 851
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 541 851</b>	<b>40 541 851</b>
Ingående avskrivningar	-3 653 900	-3 233 902
Årets avskrivningar	-419 998	-419 998
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 073 898</b>	<b>-3 653 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 467 953</b>	<b>36 887 951</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	366 834	366 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>366 834</b>	<b>366 834</b>
Ingående avskrivningar	-260 689	-224 006
Årets avskrivningar	-36 683	-36 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-297 372</b>	<b>-260 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 462</b>	<b>106 145</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	170	49 131
Avräkningskonto förvaltare	208 020	1 757 020
Andra kortfristiga fordringar	0	998
	<b>208 190</b>	<b>1 807 149</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsrätterna	5 130	5 030
Datakommunikation	11 772	0
Kabel-TV	2 428	0
Fastighetsförsäkring	9 269	7 543
Tomträttsavgäld	49 400	38 679
	<b>77 999</b>	<b>51 252</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	0,99	2020-01-30	5 225 338	4 365 000
Handelsbanken	0,77	2022-12-01	9 850 000	9 309 626
			<b>15 075 338</b>	<b>13 674 626</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			99 288	99 288

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	14 942	3 835
Fastighetsel	2 112	3 431
Fjärrvärme	53 762	55 931
Sophantering	11 699	3 250
Vatten- och avlopp	0	4 769
Förhandlingsarvode	0	5 875
Vatten/Avfall	800 000	600 000
Förutbetalda avgifter och hyror	186 824	96 091
	<b>1 069 339</b>	<b>773 182</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

Farsta

Lennart Weidlertz  
Ordförande

Teresa Allzén

Magnus Gunér

Jelena Rakonjac

Derin Sunneson

Vår revisionsberättelse har lämnats

PBAB Redovisning och Revision AB

Carina Hedrum  
Revisor