

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

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 2016

Ordinarie ledamöter

Jane Berglund fr.om 30/5 -2016

Jelena Rakonjac

Lennart Weidlertz

Magnus Gunér

Sören Alm-Ericsson t.o.m 30/5 -2016

Karl Hübinette t.o.m 31/10-2016

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30

Styrelsen har under året avhållit 4 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 sex 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 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 13 843 202 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2016 års taxering 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

Under året så har det skett stambyte och taket & undercentralen har blivit utbytta

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 38 medlemmar. Medlemsantalet 2015-12-31 var 39.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 129 376	2 113 580	2 120 448	2 142 888
Resultat efter finansiella poster	35 641	356 553	-79 964	13 531
Soliditet (%)	63,68	64,17	63,95	61,6
Balansomslutning	40 217 762	39 856 193	39 436 351	41 095 732
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 858	3 882	3 882	4 304
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,01	1,55	3,27	3,36
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	560 055	-792 131
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Avsättning till yttre fond			118 338	-118 338
Årets resultat				35 641
Belopp vid årets utgång	24 047 336	1 762 452	678 393	-874 828

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-910 469
Årets resultat	35 641
	<hr/>
	-874 828

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	126 546
Balanseras i ny räkning	-1 001 374
	<hr/>
	-874 828

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

Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 129 376	2 113 580
Övriga rörelseintäkter		<u>10 311</u>	<u>66 903</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 139 687	2 180 483
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 437 206	-1 050 487
Personalkostnader		-71 427	-102 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-456 681</u>	<u>-456 681</u>
Summa rörelsekostnader		-1 965 314	-1 609 996
Rörelseresultat		174 373	570 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 545	3 231
Räntekostnader		<u>-141 277</u>	<u>-217 165</u>
Summa finansiella poster		-138 732	-213 934
Resultat efter finansiella poster		35 641	356 553
Resultat före skatt		35 641	356 553
Årets resultat		<u>35 641</u>	<u>356 553</u>

Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31

2015-12-31

4

37 727 947

38 147 945

5

179 511216 194

37 907 458

38 364 139

37 907 458

38 364 139

6

66 03055 492

66 030

55 492

2 244 2741 436 562

2 244 274

1 436 562

2 310 304

1 492 054

40 217 762**39 856 193**

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		<u>678 393</u>	<u>560 055</u>
Summa bundet eget kapital		26 488 181	26 369 843

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-910 469	-1 148 684
Årets resultat		<u>35 641</u>	<u>356 553</u>
Summa fritt eget kapital		-874 828	-792 131

Summa eget kapital

25 613 353 25 577 712

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>13 843 202</u>	<u>13 928 918</u>
Summa långfristiga skulder		13 843 202	13 928 918

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		99 803	57 782
Skatteskulder		47 104	91 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>614 300</u>	<u>199 988</u>
Summa kortfristiga skulder		761 207	349 563

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 217 762 39 856 193

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	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	927 474	924 240
Hysesintäkter lokaler momsfri	44 472	26 112
Hysesint garage/p-platser	19 002	16 500
p-platser	28 200	36 500
Årsavgifter bostäder	1 110 228	1 110 228
	<hr/> 2 129 376	<hr/> 2 113 580

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Tomträttsavgäld/arrende	154 716	154 716
Elavgifter för belysning	26 598	22 446
Uppvärmning	441 576	437 402
Sophantering/Renhållning	57 081	45 044
Sophantering extra	12 381	0
Vatten och avlopp	400 000	0
Hissar service	4 319	7 817
Lokalvård	28 772	22 653
Snöröjning	42 813	53 563
Rep/underhåll av fastighet	41 470	70 483
Rep & underh av inventarier	3 450	1 980
Tvättstugor	2 625	0
Fastighetsskatt	47 468	47 208
Fastighetsförsäkringar	49 138	33 130
Förbrukningsinventarier	0	30 123
Trädgårdskostnader	859	1 244
Förbrukningsmaterial	2 411	1 317
Möteskostnader	526	1 519
Kontorsmaterial	1 648	637
KabelTV	9 200	9 311
Datakommunikation	16 225	16 344
Dataprogram/tillbehör	1 139	0
Postbefordran	104	140
Konstaterad förlust hyresfordr	0	7 819
Revisionsarvoden	11 375	10 125
Redovisningstjänster	64 083	64 562
Serviceavg branchorgan	4 930	4 930
Bankkostnader	2 823	3 706
Övriga externa tjänster	9 026	1 951
Tidningar/tidskrifter/facklitt	451	318
	<hr/> 1 437 207	<hr/> 1 050 488

Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	40 541 851	40 339 851
	Årets investeringar	0	202 000
	Utgående anskaffningsvärden	40 541 851	40 541 851
	Årets avskrivningar	-419 998	-419 998
	Redovisat värde	37 727 947	38 147 945

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	366 834	366 834
	Utgående anskaffningsvärden	366 834	366 834
	Årets avskrivningar	-36 683	-36 683
	Redovisat värde	179 511	216 194

Not 6	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Bostadsrätterna	4 930	0
	Handelsbanken - Ränta	3 536	0
	Ekonomisk förvaltning	4 208	4 159
	Datakommunikation	3 848	3 729
	Comhem-KabelTV	2 362	2 300
	Fastighetsförsäkring	8 467	6 625
	Tomträttsavgäld	38 679	38 679
		66 030	55 492

Not 7 Förfallotider skulder

Föreningens Låneskulder per 2016-12-31 är 13 843 202 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 4 455 000 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: 5 388 202 är placerat till en fast ränta av 0,78 % p.a. fram till 2017-03-06. Lånet amorteras med 40 716 kr per år
Lån 3: 4 000 000 är placerat till en fast ränta av 1,35 % p.a. fram till 2017-12-01. Lånet amorteras ej.

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken - Ränta	2 951	7 875
	Sophantering	8 641	2 845
	Värme	62 050	60 607
	Ellevio - El	3 268	1 918
	Vatten / Avfall	400 000	0
	Bankkostnader	238	0
	Förutbetalda avgifter o hyror	137 152	126 743
		614 300	199 988

Övriga noter

Brf Sporren 4

Org.nr. 769616-0667

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Not 10	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Farsta

Jane Berglund

Jelena Rakonjac

Magnus Gunér

Lennart Weidlertz

Vår revisionsberättelse har lämnats den

PBAB Redovisning och Revision AB

Catrin Hedrum
Revisor