

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
BLÅVINGEN 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåvingen 4 Hammarbyhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Jan Olof Anders Bennysson	Ledamot
Nils Jesper Alexander Ekström	Ledamot
Hans Stig Kennerth Johansson	Ledamot
Per Jonas Malmstedt	Ledamot

Hilja Edith Martina Mälarstedt Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Benny Uppström
Maria Lugnö

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Ernst & Young
Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-13.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blåvingen 4	2007	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

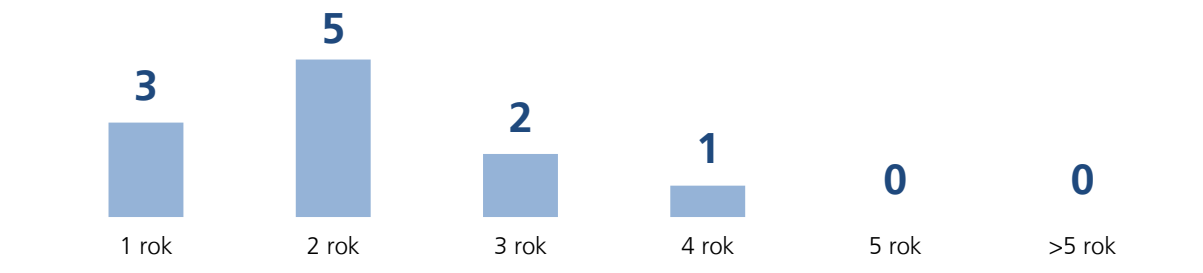
Fastighetens värdeår är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 685 m², varav 685 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2026. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering hissbandsövervakning	2014	Nyinvestering efter myndighetsbeslut
Putslagning fasad	2014	
Lagning och målning av fönster	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering värmekablar i takerännor och stuprör	2015	Förhindrar sönderfrysning och istappar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstugservice	Stuvsta Vitvaruservice AB
Hisskötsel	Amsler Hiss AB
Kabel-TV och bredband	ComHem AB
Nät för data och TV	STOKAB
Journalavtal	Dygnet Runt Fastighetsjour AB
Vinterrenhållning	Bygg&Markkonsult

Övrig information

Under året har en lägenhet bytt ägare.

Föreningens ekonomi

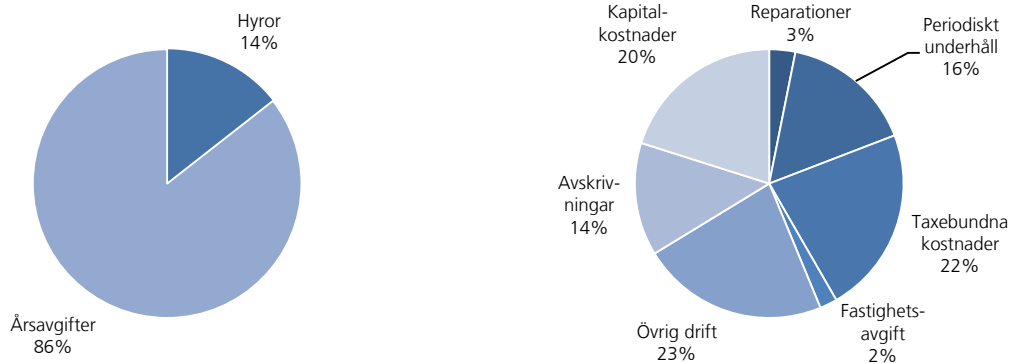
Trots relativt omfattande underhålls- och nyinvesteringsåtgärder är föreningens ekonomi god. Ytterligare amorteringar av föreningens lån har skett under året. Samtliga lån har omsatts med mycket förmånliga räntor. Två lån på sammanlagt 3,8 milj kronor har bundits på fem år med en ränta på 1,78 procent, ett lån på 1,2 milj kronor med rörlig ränta tre månaders Stibor. Räntan på det Stiborlånet uppgick vid omsättningstillfället till 1,37 procent. Skälet till att det "lilla" lånet ej bundits på längre tid är att vi så snart det uppstår ett likviditetsöverskott skall ha möjlighet att amortera. Den totala låneskulden vid årets slut uppgick till 5 milj kronor. Den goda ekonomin innebär att det inte planeras någon avgiftshöjning under 2015.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2015.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	367 930	247 425
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	672 675	672 669
Finansiella intäkter	559	558
	673 234	673 227
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	433 280	306 594
Finansiella kostnader	131 599	144 344
Investeringar i fastigheten	61 250	0
Ökning av korta fordringar	79 714	2 230
Minskning av föreningens lån	100 000	80 000
Minskning av korta skulder	10 407	19 554
	816 250	552 722
KASSA VID ÅRETS SLUT	224 914	367 930
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-143 016	120 505

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Inre städning samt yttre skötsel har utförts av medlemmarna. Vinterunderhåll samt häckklippning har utförts av entreprenör. Två städdagar, med god uppslutning, har anordnats under året. Nya trädgårdsmöbler har anskaffats. Fönstren på husets södersida har underhållsmålats och fasadskador har reparerats.

Händelser efter året

Inga av väsentlig art.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	912	913	891	848
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 832	1 804	1 765	1 722
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 911	8 070	8 196	8 911
Elkostnad/m ² totalyta	26	32	31	28
Värmekostnad/m ² totalyta	157	199	195	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	24	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	192	211	243	232
Soliditet (%)	75	75	74	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	19	135	68	89
Nettoomsättning (tkr)	673	673	657	627

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 685 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	19 296
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-316 126
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 579
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-339 409

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

104 755
-234 654

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	672 680	672 675
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-5	-6
		672 675	672 669
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-174 208	-30 721
Driftkostnader	Not 4	-193 869	-209 297
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-52 591	-53 966
Personalkostnader	Not 6	-12 611	-12 611
Avskrivningar	Not 7	-89 059	-87 697
		-522 339	-394 292
		150 336	278 377
RÖLSE RESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		559	558
Räntekostnader		-131 599	-144 344
		-131 040	-143 786
		19 296	134 591
ÅRETS RESULTAT			
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-42 579	-42 579
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		104 755	0
		81 472	92 012
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING			

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	20 097 937	20 125 747
Not 8		
	20 097 937	20 125 747
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 097 937	20 125 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	218 926	0
Övriga fordringar	115 981	16 786
Förutbetalda kostnader	0	19 481
Not 9		
	334 907	36 267
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	5 988	105 744
SBC klientmedel i SHB	0	262 186
	5 988	367 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	340 895	404 197
SUMMA TILLGÅNGAR	20 438 833	20 529 944

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Inbetalda insatser		15 096 338	15 096 338
Fond för yttre underhåll	Not 11	576 236	533 657
		15 672 574	15 629 995
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-358 705	-450 718
Årets resultat		19 296	134 591
		-339 409	-316 126
SUMMA EGET KAPITAL		15 333 165	15 313 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 000 000	5 020 000
		5 000 000	5 020 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	0	80 000
Leverantörsskulder		38 793	34 648
Skatteskulder		20 042	14 157
Övriga kortfristiga skulder		5 611	0
Upplupna kostnader	Not 13	873	34 833
Förutbetalda avgifter och hyror		40 349	32 437
		105 668	196 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 438 833	20 529 944
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	5 631 662	5 631 662
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	15 år	15 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	575 588	577 038
	Hyror bostäder	97 092	95 637
		672 680	672 675
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÅKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-6	-6
	Övriga intäkter	1	0
		-5	-6

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställ	14 700	0
	Snöröjning/sandning	5 600	0
	Hissbesiktning	2 261	1 303
	Gård	1 781	3 331
	Serviceavtal	22 126	12 960
	Förbrukningsmateriel	2 425	2 101
	Fordon	0	587
		48 892	20 282
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 053	6 059
	Entré/trapphus	2 854	0
	Lås	1 093	4 380
	Värmeanläggning/undercentral	2 613	0
	Elinstallationer	2 948	0
		20 561	10 439
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	59 981	0
	Fönster	44 774	0
		104 755	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	174 208	30 721
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	17 565	21 887
	Värme	107 275	136 615
	Vatten	12 393	16 692
	Sophämtning/renhållning	9 736	9 009
		146 969	184 203
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 688	11 377
	Kabel-TV	3 565	2 854
	Bredband	5 260	4 208
		33 513	18 439
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 387	6 655
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	193 869	209 297

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	233	0
	Revisionsarvode extern revisor	38	10 687
	Föreningskostnader	727	0
	Styrelseomkostnader	1 350	1 450
	Fritids och Trivselkostnader	0	156
	Förvaltningsarvode	33 655	34 062
	Administration	1 083	1 442
	Korttidsinventarier	7 806	2 499
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 700	3 670
		52 591	53 966
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	10 000
	Sociala kostnader	2 611	2 611
		12 611	12 611
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	78 322	78 322
	Förbättringar	10 737	9 375
		89 059	87 697
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 600 270	20 600 270
	Nyanskaffningar	61 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	20 661 520	20 600 270
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-474 523	-386 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 059	-87 697
	Utgående avskrivning enligt plan	-563 583	-474 523
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 097 937	20 125 747
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 748 294	4 748 294
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 793 000	4 793 000
		14 193 000	14 193 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 193 000	14 193 000
		14 193 000	14 193 000

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	12 046
	Kabel-TV	0	713
	Serviceavtal	0	4 250
	Bredband	0	1 052
	Vatten	0	1 420
		0	19 481

Not 10	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	15 096 338	0	15 096 338
	Fond för yttre underhåll	576 236	42 579	533 657
	S:a bundet eget kapital	15 672 574	42 579	15 629 995
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-358 705	-42 579	-450 718
	Årets resultat	19 296	19 296	134 591
	S:a ansamlad förlust	-339 409	-23 283	0
	S:a eget kapital	15 333 165	19 296	15 313 869

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	533 657	491 078
	Reservering enligt stadgar	42 579	42 579
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	576 236	533 657

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors-ändringsdag
	SEB	1,780 %	1 900 000	2019-11-28
	SEB	1,780 %	1 900 000	2019-11-28
	SEB	1,370 %	1 200 000	2016-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		5 000 000	5 100 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-80 000
			5 000 000	5 020 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.


Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
El	0	1 923
Värme	0	19 551
Extern revisor	0	10 900
Ränta	873	2 459
	873	34 833

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 26/2 2015



Jan Olof Anders Bennysson
Ledamot



Nils Jesper Alexander Ekström
Ledamot

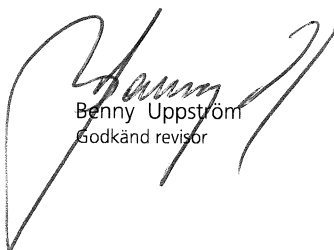


Hans Stig Kennerth Johansson
Ledamot



Per Jonas Malmstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/3 2015



Benny Uppström
Godkänd revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blåvingen 4 Hammarbyhöjden, org.nr 769615-4694

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåvingen 4 Hammarbyhöjden för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hemfjällsbyn för år 2014.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

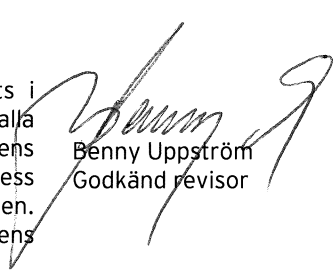
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 4 mars 2015


Benny Uppström
Godkänd revisor