

Årsredovisning 2013

BRF HÄGERSTENSHAMNEN NR 4 716420-0722

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning m m

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-14 bestått av:

Anders Larsson (ordförande), Lotti Ryberg Welander, Bo Ericsson, Mats Englund, Britt-Marie Edvinsson, Jens Persson (suppl), Dick Lindberg (suppl).

I föreningens valberedning ingår Kamala Krishnan (sammanställande), Elin Asplund och Svante Bergman.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-05-11.

Föreningen är andelsägare i Samfälligheten Träpatronen.

Revisorer

Föreningens revisor är Jörgen Pohl (ordinarie), Henrik Moberg (suppl), båda vid PwC Sverige.

Under året har Gustav Alm fungerat som föreningens "internrevisor".

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2013-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas egna försäkring (Osséen försäkringsmäklare). Försäkringsgivare är Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringsnr är 350-212823-3.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten. Därutöver har styrelsen, eller delar av styrelsen, haft möten med bl.a. Stadsdelsförvaltningen i Hägersten, entreprenörer för att diskutera sanering och ombyggnation, ÅF och skadekonsult Erland Lundgren med flera.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 157 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelser skett. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

1

Föreningsinformation

I) Allmänt om föreningen:

Bostadsrättsföreningens namn är Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen nr 4. Organisationsnr:
716420-0722

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fastighetens beteckning är Träpatronen nr 4 i Sthlms kommun.

Tomtens areal är ca 6 515 kvm

Primär bruksarea (lägenheter): 9232 kvm.

Primär bruksarea (lokaler, under ombyggnad): 433 kvm.

Föreningen är andelsägare (31,9%) i Samfällighetsföreningen Träpatronen.

Senaste registrering av stadgar: 2010-07-15.

II) Händelser under året:

i) Värmepump:

Under hösten installerades en ny värmepumpsanläggning för att spara på uppvärmningskostnaderna. Vissa initiala problem kvarstod vid årsslutet.

ii) Förskolelokalen:

Under vintern 2013 rapporterades återigen fuktproblem i förskolans lokaler i Selmedalsringen 16. Ett smärre vattenläckage upptäcktes, men i samband med utredningen av denna skada visade det sig att det också fanns en mikrobicell tillväxt som gjorde lokalen otjänlig att vistas i. Det överenskomms mellan föreningen och stadsdelsförvaltningen att verksamheten skulle flyttas ut på gården och att föreningen skulle få tillträde till lokalen för fortsatta undersökningar och åtgärder. Några åtgärder kunde dock inte startas, då föreningen inte kunde hitta någon entreprenör som var intresserad av att åta sig uppdrag.

I juni hävde stadsdelsförvaltningen hyreskontraktet med hänvisning till att lokalen var otjänlig. SDF klargjorde också att man inte var intresserad av att återkomma till lokalen. Efter kontakter med jurist på Fastighetsägarna – Stockholm, beslutade styrelsen att ingå ett förlikningsavtal med SDF. Förlikningen innebar kontraktet hävdes och att ingendera parten skulle återkomma med krav på motparten.

Under sommaren och tidig höst diskuterade styrelsen vad som kunde göras, och en enkät till medlemmarna om hur man ville att lokalen skulle användas. En stor majoritet av de svarande ansåg att ombyggnad till lägenheter var att föredra.

En informationsstämma utlystes och resultatet av enkäten presenterades, liksom de kontakter som styrelsen vidtagit för en ombyggnation.

Kontakter med revisor och internrevisor togs för att få synpunkter på finansiering m.m.

Kontakter med Handelsbanken visar att ombyggnationen går att finansiera med lån till ordinarie ränta.

Ett samarbete med ÅF inleddes om ett programförslag för ombyggnad och ett för sanering. Förslagen presenteras på en extrastämma vintern 2014.

Styrelsen har i samband med frågan om förskolelokalen haft hjälp av framför allt Tom Dagne och Christofer Lindgren. Någon arbetsgrupp har inte kunnat tillsättas då intresset för att delta i det arbetet har varit svalt.

iii) Underhållsplan upprättades 2011. Underhållsplanen bör revideras när ny teknisk förvaltare införskaffats.

IV. Övrigt:

Nyhetsbrev med aktuell information har lagts ut på hemsidan och även satts upp på anslagstavlor. Hemsidan (www.hagerstenshamnen4.se), vari ingår en bloggfunktion, utgör vårt forum för information och synpunkter från medlemmarna.

I Träpatronens Samfällighetsförening har Bo Ericsson (ord) och Lotti Ryberg Welanders (suppl) representerat föreningen.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Fastigheten

En högtrycksspolning av fastigheternas stammar har gjorts under året.

Gemensamma städdagar har genomförts i maj och oktober.

Container för grovsopor har ställts till medlemmarnas förfogande varannan månad (ej sommarmånaderna).

Åtgärder för att komma till rätta med problem med otillräcklig värme-tillförsel i vissa lägenheter har vidtagits under året och fortsätter genom anlitande av särskild injusteringsexpertis.

Genomgång av stuprör har gjorts och problem åtgärdats.

Ekonomi

I början av året överfördes två lån från SBAB till Handelsbanken med en löptid av ett respektive fyra år. Tre lån kvarstår hos SBAB med förfallodag 2015-04-15.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen utlyste en extrastämma till den 20 februari om ombyggnationen av förskolelokalen. Stämman beslutade att anta ÅF:s förslag till ombyggnad.

✓

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets förlust	-592 479
Balanserad vinst	<u>1 758 611</u>
Till föreningsstämmans förfogande	1 166 132

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

491 124
<u>675 008</u>
1 166 132

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		6 297	6 297
Hysesintäkter		387	743
Övriga intäkter		42	44
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>6 726</u>	<u>7 084</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-257	-435
Reparation och underhåll	3	-555	-295
Taxebundna kostnader	4	-1 460	-1 506
Fastighetsförsäkring		-70	-74
Fastighetsskatt		-162	-219
Övriga driftskostnader	5	-1	-206
Kameral förvaltning		-102	-142
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-107	-101
Löner och övriga personalkostnader		-115	-31
Övriga kostnader		-93	-73
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-2 921</u>	<u>-3 083</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 192	-1 205
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>2 613</u>	<u>2 796</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34	65
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-3 238	-3 314
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-2
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-3 206</u>	<u>-3 251</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-592</u>	<u>-455</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-592</u>	<u>-455</u>

P

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	113 595	114 767
Maskiner och inventarier	8	213	205
Pågående projekt		1 117	90
Finansiella anläggningstillgångar		11	11
Summa anläggningstillgångar		<u>114 936</u>	<u>115 073</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 185	13
Skattefordringar		52	0
Övriga kortfristiga fordringar		24	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	282	76
Kassa och bank		2 264	3 063
Summa omsättningstillgångar		<u>3 808</u>	<u>3 230</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>118 743</u>	<u>118 303</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		21 299	21 299
Reservfond och fond för yttre underhåll		5 537	5 081
Upplåtelseavgifter		1 753	1 753
Summa bundet eget kapital		<u>28 589</u>	<u>28 133</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 759	2 670
Årets resultat		-592	-455
Summa fritt eget kapital		<u>1 166</u>	<u>2 215</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>29 755</u>	<u>30 348</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	85 884	86 631
Summa långfristiga skulder		<u>85 884</u>	<u>86 631</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		806	251
Skatteskulder		0	37
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 298	1 036
Summa kortfristiga skulder		<u>3 104</u>	<u>1 324</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>118 743</u>	<u>118 303</u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	13	102 521	102 521
		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

P

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	76	114
Snöskottning	21	52
Städning och fastighetsskötsel	77	269
Trädgårdsarbete	44	0
Övrigt	39	0
Summa	257	435

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Projektvalskonto	0	0
Rep./underhåll fast	555	295
Summa	555	295

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	224	200
Sophämtning	203	202
Vatten	188	189
Värme	845	915
Summa	1 460	1 506

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Arvode förv.avtal teknisk	0	143
Bredband	1	1
Extra debitering teknisk	0	6
Samfällighet	0	-8
Självrisk	0	63
Summa	1	206

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	32	26
Styrelsearvoden	75	75
Summa	107	101

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	123 019	123 019
Inköp/aktiveringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 019	123 019
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 253	-7106
Årets avskrivningar	-1 172	-1147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 424	-8 253
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>113 595</u>	<u>114 767</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	5 829	5 829
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 951	96 200
Taxeringsvärde mark	64 757	55 991
	<u>163 708</u>	<u>152 191</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	411	212
Inköp	28	198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	439	411
Ingående ackumulerade avskrivningar	-206	-148
Avskrivningar	-20	-58
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226	-206
Utgående restvärde enligt plan	<u>213</u>	<u>205</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	1	0
Förvaltning	20	0
Räntor	185	0
Vatten	16	0
Övriga poster	60	76
Summa	282	76

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	21 298 607	-	-	21 298 607
Upplåtelseavgifter	1 753 261	-	-	1 753 261
Fond, yttre underhåll	5 080 716	-	456 573	5 537 289
Balanserat resultat	2 670 331	-455 147	-456 573	1 758 611
Årets resultat	-455 147	455 147	-592 479	-592 479
Eget kapital 2013-12-31	30 347 768	0	-592 479	29 755 289

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	23 640 000 kr	2,5 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	17 196 952 kr	2,9 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	13 712 362 kr	4,05 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	15 806 993 kr	4,05 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	15 527 971 kr	3,63 % ränta per 2013-12-31.
Varav	1066484 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	29	19
Fjärrvärme	92	146
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 574	375
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	101	26
Räntor	50	427
Sociala avgifter	24	0
Städning	0	6
Övriga poster	429	38
Summa	2 298	1 036

Not 13, Ställda säkerheter

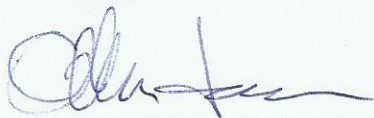
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	102 521	102 521
	102 521	102 521

p

Underskrifter

STOCKHOLM 20140506

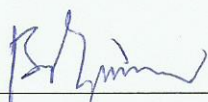
Ort och datum



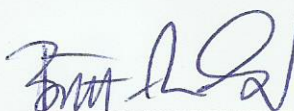
Anders Larsson



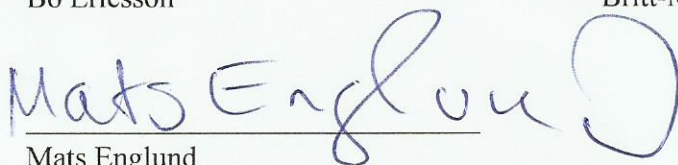
Lotti Ryberg Welanders



Bo Ericsson



Britt-Marie Edvinsson



Mats Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 08



Pwc

Jörgen Pohl

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hägerstenshamnen nr 4, org.nr 716420-0722

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 4 för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hägerstenshamnen nr 4 för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 styrelsens ledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om styrelsens ledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

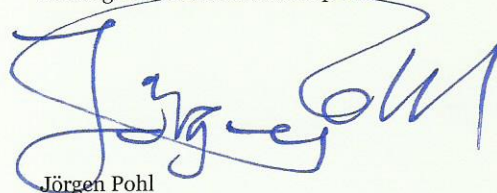
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 8 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jörgen Pohl

Godkänd revisor