

Årsredovisning 2015

BRF HÄGERSTENSHAMNEN NR 4 716420-0722

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-10-12. Organisationsnummer 716420-0722. Senaste registrering av stadgarna är 2015-07-15.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är andelsägare (31,9%) i Samfällighetsföreningen Träpatronen. Brf Hägerstenshamnen 4 har inga parkeringsplatser utan detta administreras av samfällighetsföreningen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Träpatronen 4 på adressen Selmedalsringen 8-16 i Hägersten, Stockholms Stad. Tomtens areal är 6515 kvm. Föreningen har 106 lägenheter och två föreningslokaler om totalt 9 690 kvm. Uppvärmning sker genom fjärrvärme från Fortum,

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Fastighetsägarens egna försäkring (Osséen Agency AB). Försäkringsgivare är Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringsnummer 350-212823-9.

Styrelsens sammansättning

Tom Dagne	Ordförande
Jacob Johansson	Suppleant
Nevin Baykal	Suppleant
Roger Johansson	Suppleant
Tuomas Ojala	Sekreterare
Britt-Marie Edvinsson	Ledamot
Dick Lindberg	Ledamot
Jens Persson	Ledamot

För förskoleprojektet har styrelsen adjungerat Anders Larsson, Christofer Lindgren och Magdalena Stål.

Valberedning

Kamala Krishnan, Elin Asplund och Svante Bergman.

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Jörgen Pohl	Revisor	pwc
Åsa Nyberg	Internrevisor	
Henrik Moberg	Revisor, ersättare	pwc

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-06. En extra stämma hölls 2015-03-03 för att besluta om stadgeändring samt informera om ombyggnaden av förskolelokalen. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser (varav 6 nya bostadsrätter) och 4 andrahanduthyrningar.

Avtal med leverantörer

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

I inledningen av 2015 tecknades avtal med Forstena Energi och Kontroll AB om dels fastighetsskötsel och dels generell teknisk support. Det senare har bestått i besiktningar, upphandlingar mm.

Trappstädningen ombesörjs av KEAB-gruppen.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har utökats till 106 bostadsrätter genom dagisombyggnaden varvid andelstalen räknas om.

En ny underhållsplan fastställdes av styrelsen i mars 2015.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Inga förändringar i avgifterna har genomförts och inga planeras.

Under året har lån upptagits i Stadshypotek för att finansiera ombyggnaden av förskolelokalen. Dessa lån har slutbetalts under året.

Efter försäljningen av de nya bostadsrätterna har en extra amortering gjorts på befintliga lån (Stadshypotek) på 8 mkr.

Större underhållsarbeten

Ombyggnaden av förskolelokalen

Avtal tecknades med ÅF och Agemo Bygg AB för ombyggnaden och med Markteknik i Mälardalen AB om trädgårdsarbeten. Siffrorna som följer avser hela byggnadsperioden dvs 2014 och 2015.

Det överenskomna priset för själva ombyggnaden var 9 970 000 kr, det s.k. takpriset. I överenskommelsen med ÅF ingår att om priset blir lägre skulle nettovinsten delas lika mellan föreningen och ÅF. Takpriset underskreds med cirka 1.7 mkr vilket ger en 'vinst' för föreningen på 866 kkr och motsvarande summa som bonus till ÅF.

Föreningens kostnad för takpriset blir således 9,10 mkr. Förutom takpriset har föreningens kostnad varit ytterligare 1,86 mkr för ombyggnaden vilket belopp avser kostnader för delar i projektet som inte budgeterats i takpriset exv. standardhöjningar och ändringar i byggplanen. Trädgårds- och markarbeten har kostat totalt 1,6 mkr varav en del ingår i det överenskomna takpriset. Kostnader för saneringen bokfördes under 2014 och uppgick till cirka 0,70 mkr. Föreningen kostnad totalt för projektet uppgår till cirka 13 mkr.

Efter anbudsgivning skrevs kontrakt med mäklarfirmen Bo Sthlm, Sofie Vikström för marknadsföring och försäljning av de nya bostadsrätterna som såldes i maj för sammanlagt 23,5 mkr.

Ombyggnaden har i stort sett fungerat enligt tidsplan. Påfrestningarna på de boende i Sdr 16 har tidvis varit stora p.g.a. bilnings- och borrningsarbeten liksom damm mm.

Låssystem

Pga att låssystemet är gammalt har det inte varit möjligt att skaffa låscylindrar som passar alla nycklar som finns i cirkulation. Samtliga lås till allmänna utrymmen har bytts ut och nya nycklar har delats ut till medlemmarna.

Radonmätning

Radonmätning har genomförts och detta har föranlett isoleringsarbeten i kryppgrunden under Sdr 14. Kompletterande mätning sker under vintern 2016.

Takreovering

Vid fastighetsbesiktningen konstaterades brister i taket och efter upphandling har Artega genomfört de arbeten som erfordrades.

Stamventiler

Alla stamventiler i fastigheten har utbytt.

Planerade underhåll

Hissar

En inspektion av hissarna har genomförts och rekommendationen är att byta hissarna i höghusen. En ny hiss är beställd och ska installeras i Sdr 8. Beslut har i februari 2016 fattats angående hiss till Sdr 16. Renovering av hissarna i låghusen planeras inom de närmaste åren.

Byte av termostater

Byte av termostater i alla lägenheter och injustering av värmen i energibesparande syfte planerades 2015 men har flyttats till 2017.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll kommer att genomföras under 2016

Trädgården

Under året har inga större förändringar skett i trädgården förutom den gamla dagisgården och runt Sdr 16. Viss upprustning kommer att ske på gården under 2016.

Problem UC/Inomhusklimat

Värmepumparna i undercentralen ger ifrån sig mycket oväsande och flera åtgärder för att minska störningarna har vidtagits. Det har emellertid inte varit tillräckligt utan arbetet fortsätter 2016.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 358	6 336	6 726	7 084
Årsresultat	-2 682	-3 941	-592	-455
Soliditet, %	38	22	25	26
Yttre fond	6 520	6 028	5 537	5 081
Taxeringsvärde	163 708	163 708	163 708	152 191
Bostadsyta, kvm	9 690	9 285	9 285	9 232
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	662	678	678	682
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 847	9 324	9 250	9 384
Belåningsgrad, %	67,68	76,25	75,61	75,48

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 757
Årets resultat	<u>-2 682</u>
Totalt	<u>-6 439</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	491
Balanseras i ny räkning	<u>-6 930</u>
	<u>-6 439</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		6 357	6 328
Rörelseintäkter		1	8
Summa rörelseintäkter		6 358	6 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-5 386	-6 306
Övriga externa kostnader	7	-473	-214
Personalkostnader	8	-146	-188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 283	-1 200
Summa rörelsekostnader		-7 288	-7 908
Rörelseresultat		-929	-1 573
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 754	-2 374
Summa finansiella poster		-1 752	-2 368
Resultat efter finansiella poster		-2 682	-3 941
Årets resultat		-2 682	-3 941

gm AP

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	112 351	113 534
Markanläggningar	11	1 466	0
Maskiner och inventarier	12	168	190
Pågående projekt	13	8 499	0
Summa materiella anläggningstillgångar		122 484	113 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	11	11
Summa finansiella anläggningstillgångar		11	11
Summa anläggningstillgångar		122 495	113 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93	82
Övriga fordringar	15	52	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	123	268
Summa kortfristiga fordringar		268	412
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 360	1 502
Summa kassa och bank		1 360	1 502
Summa omsättningstillgångar		1 629	1 914
Summa tillgångar		124 124	115 649

Handwritten signature/initials

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 522	23 052
Fond för yttre underhåll		6 520	6 028
Summa bundet eget kapital		53 041	29 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 757	675
Årets resultat		-2 682	-3 941
Summa fritt eget kapital		-6 439	-3 266
Summa eget kapital		46 602	25 814
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	74 842	86 574
Summa långfristiga skulder		74 842	86 574
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 195	0
Leverantörsskulder		623	2 349
Övriga kortfristiga skulder		30	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	831	912
Summa kortfristiga skulder		2 679	3 261
Summa eget kapital och skulder		124 124	115 649
Ställda säkerheter	20	102 521	102 521

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

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

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har under året haft 3 anställda, 1 kvinnor och 2 män. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Intäktssreduktion	-89	0
Årsavgifter, bostäder	6 419	6 297
Övriga intäkter	28	39
Summa	6 358	6 336

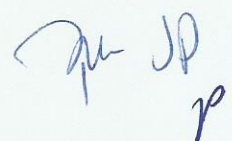
Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	94	90
Snöskottning	19	0
Städning och fastighetsskötsel	558	104
Trädgårdsarbete	83	39
Övrigt	64	0
Summa	818	233

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	2 723	558
Summa	2 723	558

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Sanering Förskolan 2013/2014	110	587
Ombyggnad Förskola 2014/2015	0	2 438
Ombyggnad Budgetreserv	0	27
Trädgård anläggning	0	116
Nya hissar	147	0
Energieffektivisering	0	61
Ny värmeundercentral	0	631
Summa	256	3 859

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	249	238
Sophämtning	204	190
Uppvärmning	669	795
Vatten	192	188
Summa	1 315	1 410

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	2	2
Fastighetsförsäkringar	93	74
Fastighetsskatt	179	169
Summa	274	245



Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	29	4
Juridiska kostnader	12	12
Kameral förvaltning	85	82
Revisionsarvoden	41	48
Övriga förvaltningskostnader	306	69
Summa	473	214

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Löner, arbetare	11	1
Sociala avgifter	29	42
Styrelsearvoden	105	145
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	146	188

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 754	2 374
Summa	1 754	2 374

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	124 136	123 019
Årets inköp	0	1 117
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 136	124 136
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 602	-9 424
Årets avskrivning	-1 183	-1 178
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 785	-10 602
Utgående restvärde enligt plan	112 351	113 534
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 829	5 829
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 951	98 951
Taxeringsvärde mark	64 757	64 757
Summa	163 708	163 708

gm JP

Not 11, Markanläggningar	2015	2014
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	1 544	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 544</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-77	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-77</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 466</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	439	439
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>439</u>	<u>439</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-248	-226
Avskrivningar	-23	-23
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-271</u>	<u>-248</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>168</u></u>	<u><u>190</u></u>

Not 13, Pågående projekt	2015-12-31	2014-12-31
Pågående om- och tillbygg	8 499	0
Summa	<u>8 499</u>	<u>0</u>

Pågående projekt aktiveras med avskrivning under 2016

Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Aktier och andelar	11	11
Summa	<u>11</u>	<u>11</u>

Not 15, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	41	51
Skattekonto	11	11
Summa	<u>52</u>	<u>62</u>

[Handwritten signature]

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltning	23	21
Räntor	84	184
Vatten	1	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	49
Summa	123	268

Not 17, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	21 299	-	994	22 293
Upplåtelseavgifter	1 753	-	22 476	24 229
Fond, yttre underhåll	6 028	-	491	6 520
Balanserat resultat	675	-3 941	-491	-3 757
Årets resultat	-3 941	3 941	-2 682	-2 682
Eget kapital	25 814	0	20 788	46 602

Not 18, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Stadshypotek	2016-12-30	2,9 %	16 717	16 957
SBAB	2019-03-20	1,15 %	15 707	15 807
SBAB	2022-03-21	1,71 %	15 265	15 428
Stadshypotek	2017-12-01	1 %	14 931	23 285
Stadshypotek	2016-03-30	0,75 %	13 417	0
SBAB		0	0	13 597
Stadshypotek		0	0	1 500
Summa			76 037	86 574
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 195</i>	

JP

Not 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	26	26
El	13	27
Fastighetsskötsel	10	0
Förutbetalda avgifter/hyror	549	525
Löner	75	135
Räntor	0	3
Sociala avgifter	24	42
Städning	8	1
Uppvärmning	114	111
Utgiftsräntor	12	42
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Summa	831	912

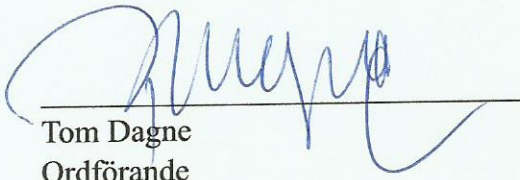
Not 20, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	102 521	102 521
Summa	102 521	102 521

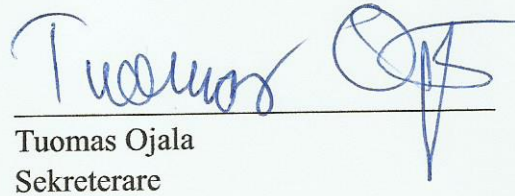
Handwritten signature

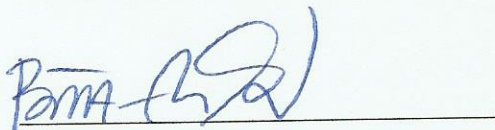
Underskrifter

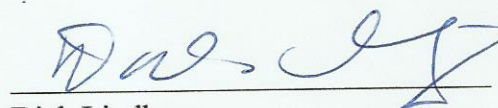
Hägersten 2016-04-21


Ort och datum


Tom Dagne
Ordförande

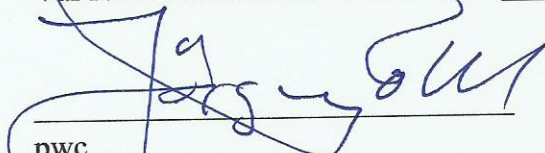

Tuomas Ojala
Sekreterare



Britt-Marie Edvinsson
Ledamot


Dick Lindberg
Ledamot


Jens Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 25


pwc
Jörgen Pohl
Revisor


Åsa Nyberg
Internrevisor

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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

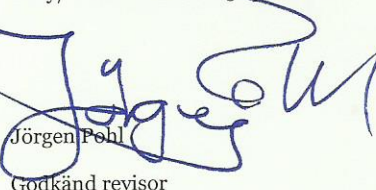
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsens ledamöter är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om styrelsens ledamöter på annat sätt 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.

Täby/Stockholm den 25 april 2016



Jörgen Pohl
Godkänd revisor



Åsa Nyberg
Föreningsrevisor