



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Blåvingen 4 Hammarbyhöjden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåvingen 4 Hammarbyhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Glenn Magnus Ottelid	Ordförande
Hans Robert Lilja	Ledamot
Hilja Edith Martina Mälarstedt	Ledamot
Bo Anton Rydstedt	Ledamot
Per Jonas Malmstedt	Suppleant
Ernst & Young Aktiebolag	Revisor
Maria Birgitta Lugnö	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Birgitta Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------------	------------------	---------------

Valberedning

Agneta Brolund	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. Stämman hölls utomhus p gr av Coronaläget.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blåvingen 4	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

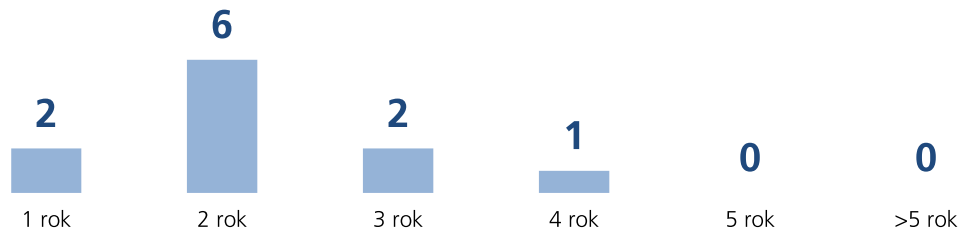
Värdeåret är 2003.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation fönster	2020	Beroende på omfattning kan en del av arbetet komma att förskjutas till 2021
Reparation fönster	2021/22	Våning 3

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstugeservice	Stuvsta Vitvaruservice AB
Hisskötsel	Amsler Hiss AB
Kabel-TV och bredband	ComHem AB
Nät för data och TV	STOKAB
Jouravtal	Dygnet Runt Fastighetsjour AB
Vinterrenhållning	Bygg&Markkonsult
Trappstädning	Maries Puts & Städ AB

Övrig information

Även om våra stadgar inte säger något om valberedning beslöt stämman i full enighet att utse en valberedning, i detta fall bestående av en person. Uppdraget är att lägga fram ett förslag till styrelse och revisor på stämman 2021, samt föreslå storlek på arvode till styrelsen.

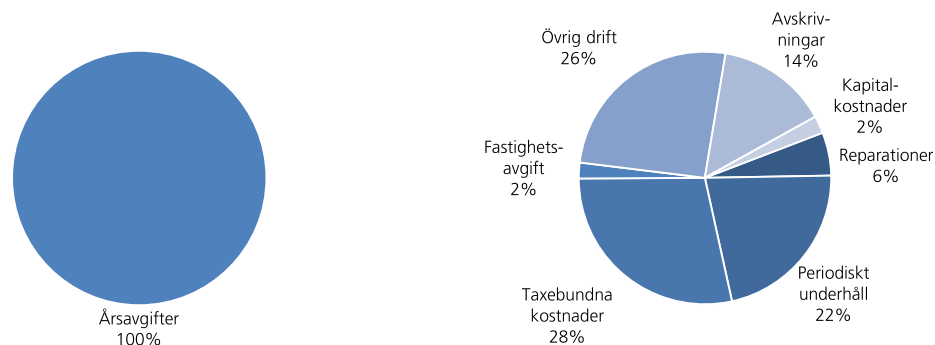
Stämman hölls utomhus på grund av Corona-läget. Alla boende hade tillfrågats om detta i förhand och sagt ja till mötesformen.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	600 309	2 207 206
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	628 740	637 790
Finansiella intäkter	0	4 461
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 192
	628 740	647 444
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	536 526	438 380
Finansiella kostnader	14 168	50 719
Ökning av kortfristiga fordringar	6 050	242
Minskning av långfristiga skulder	180 000	1 765 000
Minskning av kortfristiga skulder	29 922	0
	766 665	2 254 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	462 383	600 309
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-137 925	-1 606 897

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 räkenskapsåret

Under tidig höst utfördes renovering av fönster på första våningen. Planen är att gå vidare med våning 2 och 3 under 2021/2022.

Äppelträden beskars och häcken klipptes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelse under året: 0 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	995	995	1 073	875
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	936	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 938	2 223	5 016	5 585
Elkostnad/m ² totalyta	33	39	55	51
Värmekostnad/m ² totalyta	192	220	212	204
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	23	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	74	88	104
Soliditet (%)	93	92	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	61	22	-98
Nettoomsättning (tkr)	629	629	629	553

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 685 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 448 999	0	0	16 448 999
Upplåtelseavgifter	1 877 339	0	0	1 877 339
Fond för yttre underhåll	666 876	62 500	0	604 376
S:a bundet eget kapital	18 993 214	62 500	0	18 930 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-266 842	-62 500	61 369	-265 711
Årets resultat	-13 736	-13 736	-61 369	61 370
S:a ansamlad förlust	-280 578	-76 236	0	-204 342
S:a eget kapital	18 712 636	-13 736	0	18 726 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-13 736
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-204 342
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 500
summa balanserat resultat	-280 578

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

140 325
-140 253

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	628 740	628 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 050
Summa rörelseintäkter		628 740	637 790
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-462 673	-368 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 712	-56 957
Personalkostnader	Not 6	-13 141	-12 611
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 783	-91 783
Summa rörelsekostnader		-628 308	-530 163
RÖRELSERESULTAT		432	107 627
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4 461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 168	-50 719
Summa finansiella poster		-14 168	-46 258
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13 736	61 370
ÅRETS RESULTAT		-13 736	61 370

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	19 547 240	19 639 023
Summa materiella anläggningstillgångar	19 547 240	19 639 023
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 547 240	19 639 023
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	492 522	564 951
Summa kortfristiga fordringar	492 522	564 951
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	59 446
Summa kassa och bank	0	59 446
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	492 522	624 398
SUMMA TILLGÅNGAR	20 039 763	20 263 421

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 326 338	18 326 338
Fond för yttre underhåll	Not 10	666 876	604 376
Summa bundet eget kapital		18 993 214	18 930 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-266 842	-265 711
Årets resultat		-13 736	61 370
Summa fritt eget kapital		-280 578	-204 342
SUMMA EGET KAPITAL		18 712 636	18 726 372
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 045 000	1 225 000
Summa långfristiga skulder		1 045 000	1 225 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	180 000	180 000
Leverantörsskulder		16 027	53 997
Skatteskulder		28 199	29 854
Övriga skulder		5 610	5 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	52 291	42 587
Summa kortfristiga skulder		282 127	312 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 039 763	20 263 421

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	628 746	628 746
Öresutjämning	-6	-6
	628 740	628 740

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	9 050
	0	9 050

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 375	23 835
	Snöröjning/sandning	0	10 688
	Städning entreprenad	18 694	6 956
	Hissbesiktning	3 769	4 410
	Gemensamma utrymmen	82	199
	Gård	9 537	5 286
	Serviceavtal	13 808	12 360
	Förbrukningsmateriel	1 544	320
	Teleport/hissanläggning	2 350	3 207
	Fordon	598	598
		62 757	67 858
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 342	0
	Entré/trapphus	0	1 475
	Lås	1 980	0
	VVS	3 215	2 261
	Ventilation	9 177	0
	Elinstallationer	0	2 235
	Hiss	13 142	39 804
	Fönster	0	11 288
		35 856	57 063
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	140 325	0
		140 325	0
	Taxebundna kostnader		
	El	22 932	27 003
	Värme	131 249	150 657
	Vatten	21 986	15 862
	Sophämtning/renhållning	6 190	8 219
		182 357	201 741
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 068	19 783
	Kabel-TV	3 050	3 012
	Bredband	4 208	4 208
		28 326	27 003
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 052	15 147
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	462 673	368 812

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 000
	Föreningskostnader	1 890	1 052
	Styrelseomkostnader	1 930	0
	Fritids- och trivselkostnader	615	825
	Studieverksamhet	1 188	0
	Förvaltningsarvode	41 680	41 040
	Administration	458	1 589
	Tidningar facklitteratur	451	451
		60 712	56 957

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	10 000
	Sociala kostnader	3 141	2 611
		13 141	12 611
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	78 322	78 322
	Förbättringar	13 460	13 460
		91 783	91 783
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 661 520	20 661 520
	Utgående anskaffningsvärde	20 661 520	20 661 520
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 022 497	-930 714
	Årets avskrivningar enligt plan	-91 783	-91 783
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 114 280	-1 022 497
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 547 240	19 639 023
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 748 294	4 748 294
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
		19 600 000	19 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 600 000	19 600 000
		19 600 000	19 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 139	24 089
	Klientmedel hos SBC	462 383	540 862
		492 522	564 951

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	604 376	541 876
	Reservering enligt stadgar	62 500	62 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	666 876	604 376

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,060 %	1 225 000	1 405 000	2024-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		1 225 000	1 405 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-180 000	
			1 045 000	1 225 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 325 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 631 662	5 631 662

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	10 000	0
	Sociala avgifter	3 142	0
	Ränta	72	82
	Avgifter och hyror	39 077	42 505
		52 291	42 587

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerat för 2021 är fönsterrenoveringar.

Styrelsens underskrifter

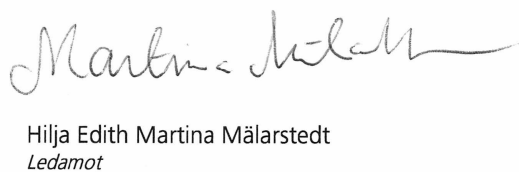
JOHANNESHOV den 9 / 4 2021



Glenn Magnus Ottelid
Ordförande



Hans Robert Lilja
Ledamot



Hilja Edith Martina Mälarstedt
Ledamot



Bo Anton Rydstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2021
Ernst & Young AB



Maria Birgitta Lugnö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåvingen 4 Hammarbyhöjden för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Blåvingen 4 Hammarbyhöjden för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 21 april 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se