

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll

Sida

| | |
|--|---|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| - tilläggsupplysningar | 7 |
| - underskrifter | 9 |

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelse

Styrelse sedan ordinarie stämma 20 maj 2014.

| | |
|------------------------|-----------------|
| Andreas Jenestad | ordförande |
| Maria Sandström | vice ordförande |
| Kristofer Björnström | sekreterare |
| Ulla Kraffe Fogelqvist | ledamot |
| Dusanka Mitrovic | ledamot |

| | |
|----------------|-----------|
| Hanna Isaksson | suppleant |
|----------------|-----------|

Revisorer

| | |
|------------------|---------|
| Bertil Johansson | revisor |
|------------------|---------|

Valberedning

| | |
|-------------------|----------------|
| Jesper Eriksson | sammankallande |
| Carina Björkström | |

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos patent- och registreringsverket 2003-09-24.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hejaren 8, byggdes 1964 och är belägen i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 35 lägenheter och 5 lokaler, varav 2 är hyresrätt. Dessutom finns 15 garageplatser, 8 p-platser och 3 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök, 17 st

3 rum och kök, 18 st

Total bostadsyta 1 879 kvm och total lokalyta 455 kvm.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 överlåtelse ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande mötet som startade upp 20 maj 2014.

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har skötts av Nordstaden AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Verksamhet under året som gått

Under 2014 har föreningen reparerat en betongtrappa utanför entrén samt betongmuren vid garageinfarten. Föreningen har också utfört radonmätning med gott resultat. En PCB-inventering och -sanering utfördes under sommaren och föreningen har nu ett kvitto på att fastigheten är fri från PCB. Under hösten blev det aktuellt med byte av pump för dagvatten i garaget. I slutet av året installerade föreningen nya stamventiler och termostater i samtliga lägenheter. Viss finjustering av detta arbete fortsätter i början av 2015.

Under 2014 beslutade styrelsen att höja avgifterna för lokaler och lägenheter med 5% samt för parkeringsplatser och garage med 40%. Detta skedde med bakgrund i att föreningen investerat under flera år i olika förbättringsarbeten i fastigheten och för att framöver möjliggöra amortering av föreningens skulder så att räntekostnaderna kan hållas låga över tid.

Verksamhet under kommande år

Under 2015 har styrelsen planerat att låta besiktiga balkongerna för att säkerställa dess funktionalitet. OVK-besiktning måste göras var sjätte år och under 2015 är det dags för det. Föreningen planerar även att stamspola vertikala stammar under 2015.

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

Flerårsjämförelse*

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 624 849 | 1 631 441 | 1 581 765 | 1 555 156 | 1 349 538 |
| Res. efter finansiella poster | -100 553 | -87 822 | 97 822 | -4 509 | -318 612 |
| Soliditet (%) | -6,48 | -4,10 | -2,07 | -6,12 | -5,84 |

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

| | |
|--|------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står | |
| balanserat resultat | -1 038 812 |
| årets resultat | -100 553 |
| | <hr/> |
| | -1 139 365 |
| Styrelsen föreslår att | |
| till yttre fond reserveras | 102 500 |
| i ny räkning överföres | -1 241 865 |
| | <hr/> |
| | -1 139 365 |

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

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-01-01 2013-12-31 |
|--|-------|-------------------------------|-------------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | <u>1 624 849</u> 1 624 849 | <u>1 631 441</u> 1 631 441 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparation och underhåll | | -276 139 | -222 738 |
| Drift | 2 | -765 147 | -810 729 |
| Administration | 3 | -181 463 | -181 667 |
| Fastighetsskatt | | -72 255 | -72 010 |
| Avskrivningar | 4,5,6 | <u>-308 312</u> -1 603 316 | <u>-310 570</u> -1 597 714 |
| Rörelseresultat | | 21 533 | 33 727 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 63 | 82 |
| Räntekostnader | | <u>-122 149</u> -122 086 | <u>-121 631</u> -121 549 |
| Resultat efter finansiella poster | | -100 553 | -87 822 |
| Årets resultat | | <u>-100 553</u> | <u>-87 822</u> |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 3 101 593 | 3 193 329 |
| Maskiner och inventarier | 5 | 7 123 | 9 499 |
| Installationer | 6 | 0 | 54 200 |
| Egna lägenheter | 7 | <u>310 600</u> | <u>310 600</u> |
| | | 3 419 316 | 3 567 628 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 419 316 | 3 567 628 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Skattefordran | | 5 474 | 5 653 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>122 169</u> | <u>116 467</u> |
| | | 127 643 | 122 120 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>645 651</u> | <u>480 805</u> |
| Summa kassa och bank | | 645 651 | 480 805 |
| Summa omsättningstillgångar | | 773 294 | 602 925 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 192 610 | 4 170 553 |

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

BALANSRÄKNING

| | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 342 581 | 342 581 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 100 | 2 100 |
| Fond för yttre underhåll | | 522 744 | 542 171 |
| | | 867 425 | 886 852 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 038 812 | -970 417 |
| Årets resultat | | -100 553 | -87 822 |
| | | -1 139 365 | -1 058 239 |
| Summa eget kapital | | -271 940 | -171 387 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 9 | 3 980 000 | 3 980 000 |
| Depositioner | | 4 200 | 4 200 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 984 200 | 3 984 200 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 169 424 | 64 027 |
| Övriga skulder | | 67 176 | 67 176 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 243 750 | 226 537 |
| Summa kortfristiga skulder | | 480 350 | 357 740 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 192 610 | 4 170 553 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar | | | |
| Företagsinteckningar | | 3 367 000 | 3 367 000 |
| | | 3 367 000 | 3 367 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| | |
|-------------------------|----------|
| | Antal år |
| Byggnader | 10-100 |
| Inventarier och verktyg | 10 |
| Installationer | 5 |

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Nettoomsättning | 2014 | 2013 |
|-------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 1 116 419 | 1 116 420 |
| | Årsavgifter lokaler | 225 416 | 225 416 |
| | Hysesintäkter lokaler | 135 642 | 135 000 |
| | Hysesintäkter garage/MC-platse | 97 956 | 97 956 |
| | Hysesintäkter p-platser | 37 130 | 41 010 |
| | Övriga intäkter | 12 286 | 15 639 |
| | | <u>1 624 849</u> | <u>1 631 441</u> |
| Not 2 | Övriga externa kostnader | 2014 | 2013 |
| | Fastighetsel | 58 219 | 61 182 |
| | Fjärrvärme | 236 763 | 263 853 |
| | Vattenavgifter | 75 483 | 75 099 |
| | Sophämtning | 56 466 | 51 097 |
| | Fastighetskötsel | 43 380 | 43 340 |
| | Städning | 46 369 | 45 475 |
| | Fastighetsförsäkring | 28 710 | 27 538 |
| | Tomträttsavgäld | 150 000 | 150 000 |
| | Övrigt | 69 757 | 93 145 |
| | | <u>765 147</u> | <u>810 729</u> |

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 3 Administrationskostnader | 2014 | 2013 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Revisionsarvoden | 12 875 | 12 500 |
| Arvode kameral förvaltning | 75 620 | 75 660 |
| Medlems- o föreningsavgifter | 5 070 | 4 830 |
| Övrigt | 15 838 | 20 575 |
| Styrelsearvoden | 57 667 | 54 600 |
| Lagstadgade soc.avgifter | 14 393 | 13 502 |
| | <u>181 463</u> | <u>181 667</u> |
| Not 4 Byggnader och mark | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 508 055 | 5 508 055 |
| Försäljningar/utrangeringar | 160 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 668 055 | 5 508 055 |
| Ingående avskrivningar | -2 314 726 | -2 060 732 |
| Årets avskrivningar | -251 736 | -253 994 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 566 462 | -2 314 726 |
| Utgående redovisat värde | 3 101 593 | 3 193 329 |
| Redovisat värde byggnader | <u>3 101 593</u> | <u>3 193 329</u> |
| | 3 101 593 | 3 193 329 |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 34 166 000 18 846 000 | 34 166 000 18 846 000 |
| Not 5 Maskiner och inventarier | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 152 709 | 152 709 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 152 709 | 152 709 |
| Ingående avskrivningar | -143 210 | -140 834 |
| Årets avskrivningar | -2 376 | -2 376 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -145 586 | -143 210 |
| Utgående redovisat värde | 7 123 | 9 499 |
| Not 6 Installationer | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 271 000 | 271 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 271 000 | 271 000 |
| Ingående avskrivningar | -216 800 | -162 600 |
| Årets avskrivningar | -54 200 | -54 200 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -271 000 | -216 800 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 54 200 |
| Not 7 Egna lägenheter | 2014-12-31 | 2013-12-31 |

Avser bostadsrättslokal nr 549 som på grund av försäljning övergått till föreningen. Denna lokal är idag delad på två mindre lokaler på 100 respektive 38 kvm som hyrs ut.

| Not 8 Eget kapital | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre fond | Fritt eget kapital |
|--|-----------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 342 581 | 2 100 | 542 171 | -1 058 239 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma: | | | | |
| ianspråktagande yttre fond | | | -121 927 | 121 927 |
| reservering till yttre fond | | | 102 500 | -102 500 |
| Årets resultat | | | | -100 553 |
| Belopp vid årets utgång | <u>342 581</u> | <u>2 100</u> | <u>522 744</u> | <u>-1 139 365</u> |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Fastighetslån

2014-12-31

2013-12-31

Lån

Swedbank
Swedbank

Tid för utbyte

151125 3,03%
90dgr 2,072%

2 985 000

995 000

3 980 000

2 985 000

995 000

3 980 000

Sundbyberg

4 maj 2015
Andreas Jenestad

Andreas Jenestad

Maria Sandström

Maria Sandström

Ulla Krafve Fogelkvist

Ulla Krafve Fogelkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den

Bertil Johansson
Bertil Johansson
Revisor

Kristofer Björnström

Kristofer Björnström

Dusanka Mitrovic

Dusanka Mitrovic

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Hejaren

Org nr 715200-0639

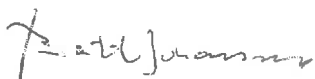
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Hejaren för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i maj 2015



Bertil Johansson
Revisor