

ANKOM
2016-04-26

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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 2015.

Andreas Jenestad	ordförande
Maria Sandström	vice ordförande
Kristofer Björnström	sekreterare
Ulla Krafve Fogelqvist	ledamot tom 2015-11-11
Dusanka Mitrovic	ledamot
Mikael Ljungkvist	ledamot
Thomas Larsson	ledamot

Johan Wikstrand	suppleant
Jan Svedjeholm	suppleant

Revisorer

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

Valberedning

Jesper Eriksson	sammankallande
Carina Björkström	
Thomas Larsson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos patent- och registreringsverket 2015-09-08.

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.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande mötet som startade upp 20 maj 2015.

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 2015 har föreningen genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i hela fastigheten och anmärkningar har åtgärdats. En stamspolning har utförts under året vilket vanligtvis sker med fem års mellanrum. I slutet av året köptes ett vattenbehandlingssystem in som ska förbättra hållbarheten på rören för tappvatten- och värmeledningar genom att rensa dessa invändigt från smuts. I övrigt sker ständigt löpande förbättringsarbete och under året har bland annat föreningens lån lagts om från bunden ränta till en större andel rörlig ränta.

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

Verksamhet under kommande år

Det stora projektet under 2016 blir att reparera och fräscha upp balkongerna på fastigheten. En annan sak som kommer renoveras är föreningens röklucka. Styrelsen arbetar också vidare med föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Utöver det är det planerat att byta föreningens torktumlare och vid publicering av denna årsredovisning är den redan utbytt. Förutom investeringar kommer styrelsen att arbeta en del med digitalisering av dokument samt dokumentation av processer. Detta för att minska personberoenden och göra det lättare att byta arbetsuppgifter mellan styrelsemedlemmar.

Flerårsjämförelse*

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 758 489	1 624 849	1 631 441	1 581 765	1 555 156
Res. efter finansiella poster	177 847	-100 553	-87 822	97 822	-4 509
Soliditet (%)	-2,33	-6,48	-4,10	-2,07	-6,12

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-1 241 865
årets resultat	<u>177 847</u>
	-1 064 018

Styrelsen föreslår att
till yttre fond reserveras
i ny räkning överföres

102 500
<u>-1 166 518</u>
-1 064 018

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

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>1 758 489</u> 1 758 489	<u>1 624 849</u> 1 624 849
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-237 105	-276 139
Drift	2	-723 147	-765 147
Administration	3	-192 612	-181 463
Fastighetsskatt		-73 165	-72 255
Avskrivningar	4,5,6	<u>-254 113</u> -1 480 142	<u>-308 312</u> -1 603 316
Rörelseresultat		278 347	21 533
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		65	63
Räntekostnader		<u>-100 565</u> -100 500	<u>-122 149</u> -122 086
Resultat efter finansiella poster		177 847	-100 553
Årets resultat		<u>177 847</u>	<u>-100 553</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 970 937	3 101 593
Maskiner och inventarier	5	4 747	7 123
Installationer	6	0	0
Egna lägenheter	7	<u>310 600</u>	<u>310 600</u>
		3 286 284	3 419 316
Summa anläggningstillgångar		3 286 284	3 419 316

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 000	0
Skattefordran		4 629	5 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>123 996</u>	<u>122 169</u>
		134 625	127 643

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>605 884</u>	<u>645 651</u>
Summa kassa och bank		605 884	645 651

Summa omsättningstillgångar		740 509	773 294
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		4 026 793	4 192 610
-------------------------	--	------------------	------------------

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Insatser

342 581

342 581

Upplåtelseavgifter

2 100

2 100

Fond för yttre underhåll

625 244522 744

969 925

867 425

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 241 865

-1 038 812

Årets resultat

177 847-100 553

-1 064 018

-1 139 365

Summa eget kapital-94 093-271 940**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

9

3 780 000

3 980 000

Depositioner

4 2004 200**Summa långfristiga skulder**

3 784 200

3 984 200

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

76 540

169 424

Övriga skulder

67 176

67 176

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

192 970243 750**Summa kortfristiga skulder**

336 686

480 350

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**4 026 793****4 192 610****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 0003 367 000

3 367 000

3 367 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 172 194	1 116 419
	Årsavgifter lokaler	236 688	225 416
	Hysesintäkter lokaler	148 944	135 642
	Hysesintäkter garage/MC-platse	132 945	97 956
	Hysesintäkter p-platser	54 983	37 130
	Övriga intäkter	12 735	12 286
		<u>1 758 489</u>	<u>1 624 849</u>
Not 2	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Fastighetsel	54 416	58 219
	Fjärrvärme	218 329	236 763
	Vattenavgifter	76 467	75 483
	Sophämtning	50 912	56 466
	Fastighetskötsel	43 380	43 380
	Städning	46 807	46 369
	Fastighetsförsäkring	29 782	28 710
	Tomträttsavgäld	150 000	150 000
	Övrigt	53 054	69 757
		<u>723 147</u>	<u>765 147</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Administrationskostnader	2015	2014
	Revisionsarvoden	13 250	12 875
	Arvode kameral förvaltning	75 620	75 620
	Medlems- o föreningsavgifter	5 070	5 070
	Övrigt	26 576	15 838
	Styrelsearvoden	56 900	57 667
	Lagstadgade soc. avgifter	<u>15 196</u>	<u>14 393</u>
		192 612	181 463
Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 668 055	5 508 055
	Försäljningar/utrangeringar	<u>121 081</u>	<u>160 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 789 136	5 668 055
	Ingående avskrivningar	-2 566 462	-2 314 726
	Årets avskrivningar	<u>-251 737</u>	<u>-251 736</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 818 199	-2 566 462
	Utgående redovisat värde	<u>2 970 937</u>	<u>3 101 593</u>
	Redovisat värde byggnader	<u>2 970 937</u>	<u>3 101 593</u>
		2 970 937	3 101 593
	<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	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	152 709	152 709
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>152 709</u>	<u>152 709</u>
	Ingående avskrivningar	-145 586	-143 210
	Årets avskrivningar	<u>-2 376</u>	<u>-2 376</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 962	-145 586
	Utgående redovisat värde	<u>4 747</u>	<u>7 123</u>
Not 6	Installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	271 000	271 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>271 000</u>	<u>271 000</u>
	Ingående avskrivningar	-271 000	-216 800
	Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-54 200</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-271 000	-271 000
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 7	Egna lägenheter	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	310 600	310 600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>310 600</u>	<u>310 600</u>
	Utgående redovisat värde	310 600	310 600

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.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	342 581	2 100	522 744	-1 139 365
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			102 500	-102 500
Årets resultat				177 847
Belopp vid årets utgång	342 581	2 100	625 244	-1 064 018

Not 9 Fastighetslån

Lån	Tid och villkor	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	151125 3,03%	0	2 985 000
Swedbank	90dgr 2,072%	795 000	995 000
Handelsbanken	90dgr 1,05%	1 000 000	0
Handelsbanken	90dgr 0,49%	1 985 000	0
		3 780 000	3 980 000

Sundbyberg 25 april 2016

Andreas Jenestad

Maria Sandström

Andreas Jenestad

Maria Sandström

Mikael Ljungkvist

Kristofer Björnström

Dusanka Mitrovic

Mikael Ljungkvist

Kristofer Björnström

Dusanka Mitrovic

Thomas Larsson

Thomas Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2016

Bertil Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Hejaren

Org nr 715200-0639

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Hejaren för år 2015. 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 april 2016



Bertil Johansson
Revisor