

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelse

Styrelse sedan ordinarie stämma 18 maj 2018.

Andreas Jenestad	ordförande
Rashidah Ssozi	vice ordförande
Otto Björkström	sekreterare
Klas Johansson	ledamot
Jan Svedjeholm	ledamot
Mikael Ljungqvist	suppleant

Revisorer

Staffan Zander	auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Valberedning

Kristofer Björnström	sammankallande
Magnus Nilsson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos patent- och registreringsverket 2018-08-10

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 3 överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

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

Vi hade vårstädning i maj av garage och gård.

Vi har kontaktat kommun för besked om eventuellt köpa tomten, vi får inget besked förrän hösten 2022 då arendet går ut.

Vi har gjort en underhållsplan för fastigheten.

Installerat råttstopp i garage på utgående avloppssystem.

Ny mangel i tvättstuga.

Verksamhet under kommande år

Vi kommer att asfaltera om gården samt vägen in till garaget under våren.

Företagets säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

Flerårsjämförelse*

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 866 937	1 845 125	1 829 548	1 781 146	1 758 489
Res. efter finansiella poster	92 925	61 703	173 000	139 130	177 847
Soliditet (%)	6,30	4,60	3,27	0,87	-2,33
Kassalikviditet (%)	321,73	289,23	233,02	273,51	219,94
Genomsnittlig avgift/kvm br yta	636,31	636,31	636,31	623,84	623,83
Lån/kvm br yta	2754,20	2916,44	3182,54	2546,14	2013,94

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	342 581	2 100	863 757	-928 698
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			106 500	-106 500
Årets vinst				92 925
Belopp vid årets utgång	342 581	2 100	970 257	-942 273

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-1 035 198
årets vinst	92 925
	<u>-942 273</u>
Styrelsen föreslår att till yttre fond reserveras	133 000
i ny räkning överföres	<u>-1 075 273</u>
	-942 273

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

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 866 937</u> 1 866 937	<u>1 845 125</u> 1 845 125
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-152 225	-170 261
Drift	3	-785 389	-821 979
Administration	4	-222 729	-217 580
Fastighetsskatt		-89 615	-77 205
Avskrivningar	5&6	<u>-468 571</u> -1 718 529	<u>-437 088</u> -1 724 113
Rörelseresultat		148 408	121 012
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-55 483</u> -55 483	<u>-59 309</u> -59 309
Resultat efter finansiella poster		92 925	61 703
Årets resultat		<u>92 925</u>	<u>61 703</u>

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 314 720	4 767 828
Maskiner och inventarier	6	122 158	87 666
Egna lägenheter	7	<u>310 600</u>	<u>310 600</u>
		4 747 478	5 166 094
Summa anläggningstillgångar		4 747 478	5 166 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		683	0
Skattefordran		0	639
Övriga fordringar		24 006	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>123 727</u>	<u>124 121</u>
		148 416	124 760
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 012 864</u>	<u>782 592</u>
Summa kassa och bank		1 012 864	782 592
Summa omsättningstillgångar		1 161 280	907 352
SUMMA TILLGÅNGAR		5 908 758	6 073 446

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		344 681	344 681
Fond för yttre underhåll		<u>970 257</u>	<u>863 757</u>
		1 314 938	1 208 438
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 035 198	-990 401
Årets resultat		<u>92 925</u>	<u>61 703</u>
		-942 273	-928 698
Summa eget kapital		<u>372 665</u>	<u>279 740</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	<u>5 175 148</u>	<u>5 480 000</u>
Summa långfristiga skulder		5 175 148	5 480 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 023	89 602
Aktuell skatteskuld		5 926	0
Övriga skulder		21 373	18 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>214 623</u>	<u>205 454</u>
Summa kortfristiga skulder		360 945	313 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 908 758	6 073 446

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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, verktyg och maskiner	10

Föreningens fond för yttre underhåll

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 195 642	1 195 642
Årsavgifter lokaler	241 422	241 422
Hysesintäkter lokaler	234 628	229 421
Hysesintäkter garage/ppl	171 526	160 462
Övriga intäkter	23 719	18 178
	<u>1 866 937</u>	<u>1 845 125</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Fastighetsel	68 461	68 731
Fjärrvärme	204 834	209 228
Vatten	91 576	100 575
Avfallshantering	83 348	66 353
Fastighetsskötsel	46 340	44 595
Städning	42 024	54 006
Fastighetsförsäkringar	34 982	33 807
Tomträttsavgäld/arrende	150 000	150 000
Övrigt	63 824	94 684
	<u>785 389</u>	<u>821 979</u>

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

NOTER

Not 4 Administrationskostnader	2019	2018
Revisionsarvode	20 524	19 750
Arvode kameral förvaltning	78 616	77 653
Medlems- och föreningsavgifter	5 170	5 070
Övrigt	24 192	17 977
Styrelsearvoden	71 705	73 800
Lagstadgade soc. avgifter	22 522	23 330
	<u>222 729</u>	<u>217 580</u>

Not 5 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 555 313	8 544 988
Årets inköp	0	10 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 555 313	8 555 313
Ingående avskrivningar	-3 787 485	-3 362 085
Årets avskrivningar	-453 108	-425 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 240 593	-3 787 485
Utgående redovisat värde	4 314 720	4 767 828
Redovisat värde byggnader	<u>4 314 720</u>	<u>4 767 828</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	44 342 000	35 441 000
varav byggnader:	23 142 000	20 061 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	269 563	269 563
Årets inköp	49 955	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 518	269 563
Ingående avskrivningar	-181 897	-170 209
Årets avskrivningar	-15 463	-11 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 360	-181 897
Utgående redovisat värde	122 158	87 666

Not 7 Egna lägenheter	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	310 600	310 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 600	310 600
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.

Not 8 Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken 231201 1,06%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	0	295 000
Handelsbanken 200901 1,08%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 201201 1,02%	975 148	985 000
Handelsbanken 201201 1,05%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 200930 1,05%	600 000	600 000
Handelsbanken 201201 1,05%	600 000	600 000
	<u>5 175 148</u>	<u>5 480 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 980 000	5 980 000

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Sundbyberg

Andreas Jenestad

Klas Johansson

Otto Björkström

Rashidah Ssozi

Jan Svedjeholm

Min revisionsberättelse har lämnats den

Staffan Zander

Auktoriserad revisor