

Årsredovisning

för

Brf Hejaren 1

769607-7853

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Hejaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Hejaren 1

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Sofia Carlén	Ordförande
Berith Lindqvist	Kassör
Filip Sandberg	Ledamot
Sara Valenzuela Kielo	Ledamot
Ylva Pernow	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Sofia Carlén och Filip Sandberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27:e maj

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året.
Föreningen upplåter med 3 st hyresrätt bostäder, 2 st lokaler.

Föreningen har inte haft någon anställd personal

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 20 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltning AB.

Fastigheten

Under 2008 har följande underhållsarbeten utförts:

- Nya portar till entréerna

Under 2009 planeras följande underhållsarbeten:

- Renovering av balkonger

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 16 368 000 kr varav 5 000 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 15 600 000 kr samt
Lokaler 768 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	-428 613
Avsättning yttre fond enligt stadgar	-49 104
Årets resultat	- 218 966
	-696 683

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att
så att:

i ny räkning överföres	-696 683
------------------------	-----------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med
tilläggsupplysningar.

ce

Resultaträkning	Not	2008-01-01	2007-01-01
		-2008-12-31	-2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 170 232	1 163 050
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-112 040	-127 583
Reparationer och underhåll	3	-183 066	-37 979
Taxebundna kostnader	4	-310 001	-277 295
Övriga driftskostnader	5	-57 395	-44 810
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-133 690	-67 412
Arvoden, andra ersättningar/personalkostnader	7	-26 333	-26 722
Fastighetsskatt		-43 680	-60 480
Rörelseresultat före avskrivningar		304 027	520 769
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8,9	-98 109	-98 109
Maskiner och inventarier	10	-15 620	-15 620
Rörelseresultat		190 298	407 040
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 046	7 782
Skatteränta ej skattepliktig		0	1 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 650	-363 749
Kapitalkostnader		-1 847	-6 808
		-406 451	-360 986
Resultat efter finansiella poster		-216 153	46 054
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-2 813	-2 179
Årets resultat		-218 966	43 875

u

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	18 936 360	19 034 469
Mark		4 569 193	4 569 193
Inventarier och maskiner	10	46 860	62 480
		23 552 413	23 666 142
Summa anläggningstillgångar		23 552 413	23 666 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		20	1 396
Övriga kortfristiga fordringar		2 350	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 500	28 952
		40 870	30 348
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga värdepapper		303 816	303 816
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		214 045	349 506
Summa omsättningstillgångar		558 731	683 669
Summa tillgångar		24 111 144	24 349 812

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 286 133	15 286 133
Upplåtelseavgifter		8 000	8 000
Fond yttre underhåll		417 514	368 410
		15 711 647	15 662 543
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-477 717	-472 489
Årets resultat		-218 966	43 875
		-696 683	-428 613
Summa eget kapital		15 014 964	15 233 930
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 768 750	8 843 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		12 337	6 324
Utgående moms		0	275
Momsskuld		4 013	494
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		94 706	81 654
Deposition		9 375	9 375
Nästa års amortering		75 000	75 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	131 999	99 010
		327 430	272 132
		9 096 180	9 115 882
Summa eget kapital, och skulder		24 111 144	24 349 812
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		21 672 300	21 672 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar procent

	2008	2007
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Inventarier	20,0 %	20,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2008	2007
Årsavgifter	827 868	828 969
Hyror bostäder	143 292	143 292
Hyror lokaler	159 166	155 124
Överlåtelse-/pansättningsavgift	12 262	7 822
Kabel TV intäkter	27 144	27 144
Förseningsavgift	500	700
	1 170 232	1 163 051

2 Fastighetsskötsel och städning

	2008	2007
Snöröjning	0	3 852
Grovsopor	5 470	1 638
Sotning	0	1 341
Hiss	6 361	6 320
Serviceavtal	2 089	2 010
Fastighetsskötsel entreprenad	20 602	54 689
Städning entreprenad	50 552	49 578
Gård	0	5 034
Förbrukningsmaterial	26 966	3 121
	112 040	127 583

3 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Vind/källare	11 788	0
VVS	33 737	0
Tvättstuga	0	3 474
Elinstallationer	6 856	0
Hiss	9 525	8 880
Tak	1 689	0
Ventilation	3 818	0
Fönster	1 520	0
Portar	59 090	0
Konsult	18 759	1 681
Soprum/sophus	0	17 663
Lås	32 802	3 877
Fastighetsunderhåll	3 482	2 404
	183 066	37 979

4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
Vattenkostnader	59 980	55 955
Värmekostnader	180 531	164 845
Elkostnader	51 538	33 829
Sophämtning	17 952	22 666
	310 001	277 295

5 Övriga driftskostnader

	2008	2007
Försäkringskostnader	14 323	12 542
Kabel-TV	43 072	32 268
	57 395	44 810

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2008	2007
Revisionsarvode	20 000	20 476
Förvaltningsarvode	39 904	38 847
Teknisk förvaltare	23 157	0
Konsultarvode	36 869	0
Administration	1 911	2 060
Trivselkostnader	180	320
Bredband	7 591	0
Avgift organisation	4 078	4 078
Övriga driftkostnader	0	1 631
	133 690	67 412

7 Arvoden, andra ersättningar och personalkostnader

	2008	2007
Arbetsgivaravgifter	6 335	6 721
Styrelsearvode	19 998	20 001
	26 333	26 722

8 Avskrivningar byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnad	98 109	98 109

9 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 621 795	19 621 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 621 795	19 621 795
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-587 326	-489 217
Årets avskrivningar	-98 109	-98 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-685 435	-587 326
Utgående redovisat värde	18 936 360	19 034 469

10 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	78 100	78 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 100	78 100
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-15 620	0
Årets avskrivningar enligt plan	-15 620	-15 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 240	-15 620
Utgående redovisat värde	46 860	62 480

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald försäkring	14 975	12 962
Förutbetald kabel-TV	0	8 470
Förutbetald lön fastighetsskötsel	0	7 520
Förutbetalt T&T förvaltning	23 525	0
	38 500	28 952

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 286 133	8 000	368 410	-472 489	43 875
Reservering yttre fond			49 104	-49 104	
Disposition av föregående års resultat				43 875	-43 875
Årets resultat					-218 966
Belopp vid årets utgång	15 286 133	8 000	417 514	-477 718	-218 966

13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2008-12-31	2007-12-31
Nordea Hypotek AB	5,0%	rörligt	2 700 000	2 700 000
Nordea Hypotek AB	4,31%	rörligt	3 500 000	3 500 000
Nordea AB	3,51%	2010-09-05	2 643 750	2 718 750
Avgår kortfristig del			-75 000	-75 000
			8 768 750	8 843 750

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	15 981	16 435
Förutbetalda avgifter och hyror	70 725	46 175
Upplupet revisorsarvode	18 793	10 000
Upplupet styrelsearvode	20 000	20 000
Upplupen arbetsgivareavgift	6 500	6 000
Upplupen el	0	400
	131 999	99 010

Sundbyberg den 11/5/2009.



Sofia Carlén
Ordförande



Filip Sandberg
Ledamot

Berit Lindqvist **BERITH LINDQUIST**
Ledamot

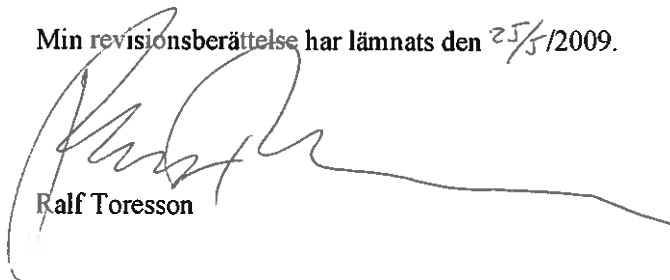


Sara Valenzuela Kielo
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5/2009.



Ralf Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hejaren 1

Org nr 769607-7853

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hejaren 1 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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.

Not saknas till Övriga värdepapper som är Nordea likviditetsinvest, värde 371(356) tkr.

Årsredovisningen har i övrigt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 25 maj 2009



Ralf Toresson