

Årsredovisning

för

Brf Hejaren 1

769607-7853

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Hejaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Hejaren 1

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-03 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martina Theodorsson	Ordförande
Berith Lindquist	Kassör
Peter Arnerlöv	Ledamot
Erik Edvardsson	Ledamot
Charlotte Grün	Ledamot
Ylva Pernow	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Berith Lindquist, Erik Edvardsson och Ylva Pernow.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalts med 20 000kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltning AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 28st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2st bostäder och 2st lokaler.

u

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Café/Bageri	129m ²	2014-12-31
Ljushälsa	35m ²	2012-11-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

" Ny källardörr är insatt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

" Reparation och målning av tak.

" Renovering av putsen på delar av fasaden.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21 600 000kr varav 8 000 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 21 600 000kr samt lokaler 1 073 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	655	656	623	623	624
Lån/kvm bostadsrättsyta	6462	6603	6934	6603	6659
Elkostnad/kvm totalyta	46	37	35	32	21
Värmekostnad/kvm totalyta	114	138	119	112	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	50	38	34	37	35

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	-832 036
Avsättning yttre fond enligt stadgar	-68 019
Årets resultat	- 222 942
	-1 122 998

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att
så att i ny räkning överföres

-1 122 998

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 225 704	1 191 839
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-151 625	-150 085
Reparationer och underhåll	3	-167 500	-125 037
Taxebundna kostnader	4	-379 259	-377 035
Övriga driftskostnader	5	-45 425	-47 716
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-120 544	-130 165
Arvodet, andra ersättningar/personalkostnader	7	-51 223	-25 223
Fastighetsskatt		-49 790	-49 040
Rörelseresultat före avskrivningar		260 338	287 538
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8,9	-131 535	-131 536
Maskiner och inventarier	10	-15 620	-15 620
Rörelseresultat		113 183	140 382
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 884	767
Skatteränta ej skattepliktig		45	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 413	-208 876
Kapitalkostnader		-2 641	-1 832
		-336 125	-209 894
Resultat efter finansiella poster		-222 942	-69 512
Bokslutsdispositioner			
Justering skatt		0	2 891
Årets resultat		-222 942	-66 621

✓

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	19 845 226	19 976 761
Mark		4 569 193	4 569 193
Inventarier och maskiner	10	0	15 620
		24 414 419	24 561 574
Summa anläggningstillgångar		24 414 419	24 561 574
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		2 983	320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 061	19 761
		43 044	20 081
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga värdepapper	12	314 478	314 478
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		652 585	954 380
Summa omsättningstillgångar		1 010 107	1 288 940
Summa tillgångar		25 424 526	25 850 514

h

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 851 476	15 851 476
Upplåtelseavgifter		710 781	710 781
Fond yttre underhåll		602 656	534 637
		17 164 913	17 096 894
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-900 056	-765 415
Årets resultat		-222 942	-66 621
		-1 122 998	-832 037
Summa eget kapital		16 041 915	16 264 857
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	8 912 250	9 060 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		97 958	66 813
Momsskuld		4 626	2 203
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		29 736	169 108
Övriga skulder		1 165	1 165
Deposition		9 375	9 375
Nästa års amortering		148 000	148 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	179 501	128 743
		470 361	525 407
		9 382 611	9 585 657
Summa eget kapital, och skulder		25 424 526	25 850 514
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		21 672 300	21 672 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

le

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

	2011	2010
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %	2,0 %
Hissanläggning	5,0 %	5,0 %
Inventarier	20,0 %	20,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	918 540	871 566
Hyror bostäder	95 088	117 084
Hyror lokaler	158 892	156 576
Överlåtelse-/pansättningsavgift	8 047	5 324
Kabel TV intäkter	35 544	30 997
Förseningsavgift	700	1 400
Prel f-skatt lokaler	8 892	8 892
	1 225 703	1 191 839

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	8 467	33 808
Grovsopor	5 401	6 528
Hiss	14 542	7 738
Serviceavtal	2 304	3 452
Entremattor	7 309	731
Fastighetsskötsel entreprenad	49 739	40 187
Städning entreprenad	56 643	55 059
Förbrukningsmaterial	7 221	2 582
	151 626	150 085

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hyseslägenhet	0	47 185
Lokal	20 720	7 966
Trapphus	0	1 827
Vind/källare	7 772	2 493
Gården	19 430	0
VVS	56 427	19 818
Värmeanläggning	414	6 761
Undercentraler	1 621	0
Tvättstuga	4 921	0
Elinstallationer	1 926	10 514
Hiss	1 992	0
Tak	9 525	15 590
Portar	25 197	0
Konsult	2 498	4 385
Lås	815	8 498
Fastighetsunderhåll	14 245	0
	167 503	125 037

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	81 017	60 660
Värmekostnader	183 220	221 303
Elkostnader	73 923	59 510
Sophämtning	41 099	35 562
	379 259	377 035

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	11 293	11 265
Kabel-TV	34 131	36 451
	45 424	47 716

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Revisionsarvode	13 521	12 547
Förvaltningsarvode	41 498	41 494
Teknisk förvaltare	52 373	63 859
Administration	6 037	7 294
Avgift organisation	4 860	4 971
Kortidsinventarier	2 235	0
	120 524	130 165

7 Arvoden, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Arbetsgivaravgifter	11 223	5 223
Styrelsearvode	40 000	20 000
	51 223	25 223

8 Avskrivningar byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	98 109	98 109
Fastighetsförbättringar	20 050	20 050
Hissanläggning	13 377	13 377
	131 536	131 536

W

9 Byggnad	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	20 891 841	19 710 426
Inköp	0	1 181 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 891 841	20 891 841

Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-915 080	-783 544
Årets avskrivningar	-131 536	-131 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 046 616	-915 080

Utgående redovisat värde	19 845 225	19 976 761
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	14 673 000	14 673 000
Taxeringsvärden mark	8 000 000	8 000 000
	22 673 000	22 673 000

10 Inventarier	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	78 100	78 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 100	78 100

Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-62 480	-46 860
Årets avskrivningar enligt plan	-15 620	-15 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 100	-62 480

Utgående redovisat värde	0	15 620
---------------------------------	----------	---------------

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	10 639	10 326
Förutbetald kabel-TV	6 245	9 435
Förutbetalt T&T förvaltning	23 177	0
	40 061	19 761

12 Övriga värdepapper

	Anskaffn.- värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	314 478	389 878

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 851 476	710 781	534 637	-765 416	-66 621
Reservering yttre fond			68 019	-68 019	
Disposition av föregående års resultat				-66 621	66 621
Årets resultat					-222 942
Belopp vid årets utgång	15 851 476	710 781	602 656	-900 056	-222 942

W

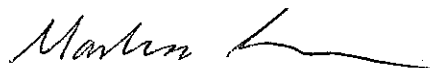
14 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Nordea Hypotek AB	3,86%	Rörligt	2 700 000	2 700 000
Nordea Hypotek AB	3,86%	Rörligt	3 500 000	3 500 000
Nordea Hypotek AB	3,88%	Rörligt	1 906 250	1 981 250
Nordea Hypotek AB	3,86%	Rörligt	954 000	1 027 000
Avgår kortfristig del:			-148 000	-148 000
			8 912 250	9 060 250

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	7 547	3 776
Förutbetalda avgifter och hyror	84 254	85 355
Upplupet revisorsarvode	12 000	12 000
Upplupet styrelsearvode	40 000	20 000
Upplupen arbetsgivareavgift	12 000	6 000
Upplupen el	5 700	1 612
Upplupen värme	18 000	0
	179 501	128 743

Sundbyberg den 10/5 - 2012



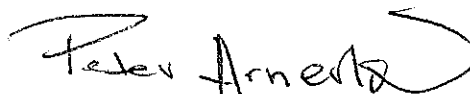
Martina Theodorsson
Ordförande




Berith Lindquist
Kassör



Charlotte Grün
Ledamot



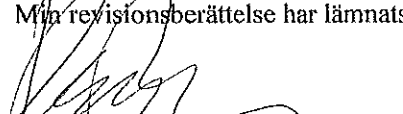
Peter Arnerlöf
Ledamot



Erik Edvardsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2012



Ralf Torsson
Revisor

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 2011. 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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 i allt väsentligt 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 den ansamlade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 16 maj 2012



Ralf Toresson

