

Årsredovisning

för

Brf Hejaren 1

769607-7853

Räkenskapsåret

2005

Styrelsen för Brf Hejaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet Hejaren 1

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Åsa Deullar	Ordförande
Gunnel Isblad	Sekreterare
Sofia Carlén	Kassör
Daniel Sandström	Ledamot
Martin Axlid	Suppleant
Berit Ågren	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, KPMG.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Åsa Deullar, Martin Axlid, Gunnel Isblad.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2005.

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

Styrelsearvodet har under året uppgått till 19.999 kr.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Av föreningens 27 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits.

Föreningen upplåter med hyresrätt tre bostäder samt två lokaler.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådruum Mäkleri & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Jourman.

Fastigheten

Under 2005 har följande underhållsarbeten gjorts:

- Utbyte av fastighetens frånluftsfläkt, installation av ny styrutrustning (48500 kr exkl moms).
- Uförd OVK kontroll av ventilationsanläggningar inom fastigheten (nästa besiktning ska ske år 2008)
- Byte till en begagnad motor i reglercentralen då denna tidigare strulat i väntan på en eventuell ombyggnad av styrutrustning ska ske.

De underhållsarbeten som är planerat inför år 2006 är inköp av två nya tvättmaskiner.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 13.753.000 kr varav 5.000.000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande bostäder 13.200.000 kr samt lokaler 553.000 kr.

Det beslutades i oktober 2005 om en avgiftshöjning på 2,5% för alla bostadsrättsinnehavare fr om 1 januari 2006.

Två av lånen lades om (se specifikation av föreningens skulder)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	-272 059
Avsättning yttre fond enligt stadgar	-41 259
Årets resultat	-73 287
	-386 605

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att

i ny räkning överföres	-386 605
------------------------	-----------------

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

Resultaträkning	Not	2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 143 560	1 140 178
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-110 690	-86 340
Reparationer och underhåll	3	-118 829	-120 826
Taxebundna kostnader	4	-283 925	-265 189
Övriga driftskostnader	5	-35 104	-24 324
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-56 284	-57 222
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-25 492	-25 024
Fastighetsskatt		-71 530	-71 530
Rörelseresultat före avskrivningar		441 706	489 723
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8,9	-98 109	-97 507
Rörelseresultat		343 597	392 216
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 763	4 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 220	-430 985
Kapitalkostnader		-1 427	-1 740
		-416 884	-428 496
Resultat efter finansiella poster		-73 287	-36 280
Årets resultat		-73 287	-36 280

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	19 230 687	19 328 796
Mark		4 569 193	4 569 193
		23 799 880	23 897 989
Summa anläggningstillgångar		23 799 880	23 897 989
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		50	0
Momsfordran		0	49 201
Övriga kortfristiga fordringar		0	128 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 905	11 821
		19 955	189 962
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga värdepapper		403 816	403 816
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		241 329	105 665
Summa omsättningstillgångar		665 099	699 442
Summa tillgångar		24 464 980	24 597 431

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 286 133	15 286 133
Upplåtelseavgifter		8 000	8 000
Fond yttre underhåll		236 788	195 529
		15 530 921	15 489 662
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-272 059	-194 520
Årets resultat		-73 287	-36 280
		-345 346	-230 800
Summa eget kapital		15 185 575	15 258 862
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	8 986 250	9 031 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		68 514	71 530
Momsskuld		3 036	36
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		67 074	73 068
Deposition		9 375	9 375
Nästa års amortering		45 000	45 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	100 156	108 311
		293 155	307 320
		9 279 405	9 338 570
Summa eget kapital, och skulder		24 464 980	24 597 431
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

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2005	2004
Anskaffningsvärde	403 816	403 816
Marknadsvärde	437 966	437 966

Avskrivningar i procent

	2005	2004
Byggnad	0,5 %	0,5 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2005	2004
Årsavgifter	807 660	807 660
Hyror bostäder	143 292	143 292
Hyror lokaler	152 412	152 944
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	12 403	8 238
Kabel TV intäkter	27 144	27 144
Förseningsavgift	650	900
	1 143 561	1 140 178

2 Fastighetsskötsel och städning

	2005	2004
Snöröjning	4 613	7 089
Grovsopor	1 214	1 827
Serviceavtal hiss	6 193	6 128
Städning extra	548	0
Fastighetsskötsel entreprenad	39 554	42 963
Städning entreprenad	58 567	23 046
Gård	0	2 961
Förbrukningsmaterial	0	2 326
	110 689	86 340

3 Reparationer och underhåll

	2005	2004
Hyseslägenhet	2 263	0
Lokal	0	4 655
Vind/källare	0	707
Gården	4 433	0
VVS	3 113	42 794
Värmeanläggning	4 440	0
Tvättstuga	4 328	48 471
Elinstallationer	1 870	1 926
Hiss	19 598	5 722
Ventilation	66 510	0
Portar	7 537	0
Soprum/sophus	804	10 170
Lås	500	6 381
Fastighetsunderhåll	3 433	0
	118 829	120 826

4 Taxebundna kostnader

	2005	2004
Vattenkostnader	54 110	59 014
Värmekostnader	163 678	153 316
El-och gaskostnader	43 425	35 197
Sophämtning	22 713	17 662
	283 926	265 189

5 Övriga driftskostnader

	2005	2004
Försäkringskostnader	12 932	12 023
Kabel-TV	22 172	12 301
	35 104	24 324

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2005	2004
Revisionsarvode	9 593	9 375
Förvaltningsarvode	38 161	37 873
Konsultarvode	1 875	0
Administration	1 992	3 285
Trivselkostnader	492	492
Bredband	0	1 870
Avgift organisation	4 171	4 078
Möteskostnader	0	250
	56 284	57 223

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2005	2004
Arbetsgivaravgifter	5 492	5 026
Styrelsearvode	20 000	19 998
	25 492	25 024

8 Avskrivningar

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnad	98 109	97 507

9 Byggnad

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 621 795	19 501 347
Inköp	0	120 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 621 795	19 621 795
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-292 999	-195 492
Årets avskrivningar	-98 109	-97 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-391 108	-292 999
Utgående redovisat värde	19 230 687	19 328 796
Taxeringsvärden byggnader	13 753 000	13 753 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	18 753 000	18 753 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Förutbetald försäkring	12 222	11 821
Förutbetald kabel-TV	7 683	0
	19 905	11 821

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 286 133	8 000	195 529	-194 520	-36 280
Under året			41 259		
Resultatdisposition			41 259	-77 539	36 280
Årets resultat					-73 287
Belopp vid årets utgång	15 286 133	8 000	278 047	-272 059	-73 287

12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2005-12-31	2004-12-31
Stadshypotek	5,00%	2008-02-20	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	2,02%	Rörligt	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	3,51%	2010-09-05	2 831 250	2 876 250
Avgår kortfristig del			-45 000	-45 000
			8 986 250	9 031 250

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna räntekostnader	16 286	16 545
Förutbetalda avgifter och hyror	58 608	66 504
Upplupet styrelsearvode	19 999	19 999
Upplupen arbetsgivareavgift	5 263	5 263
	100 156	108 311

Sundbyberg den

Åsa Deullar

Gunnel Isblad

Sofia Carlén

Daniel Sandström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Ralf Toresson
Godkänd revisor