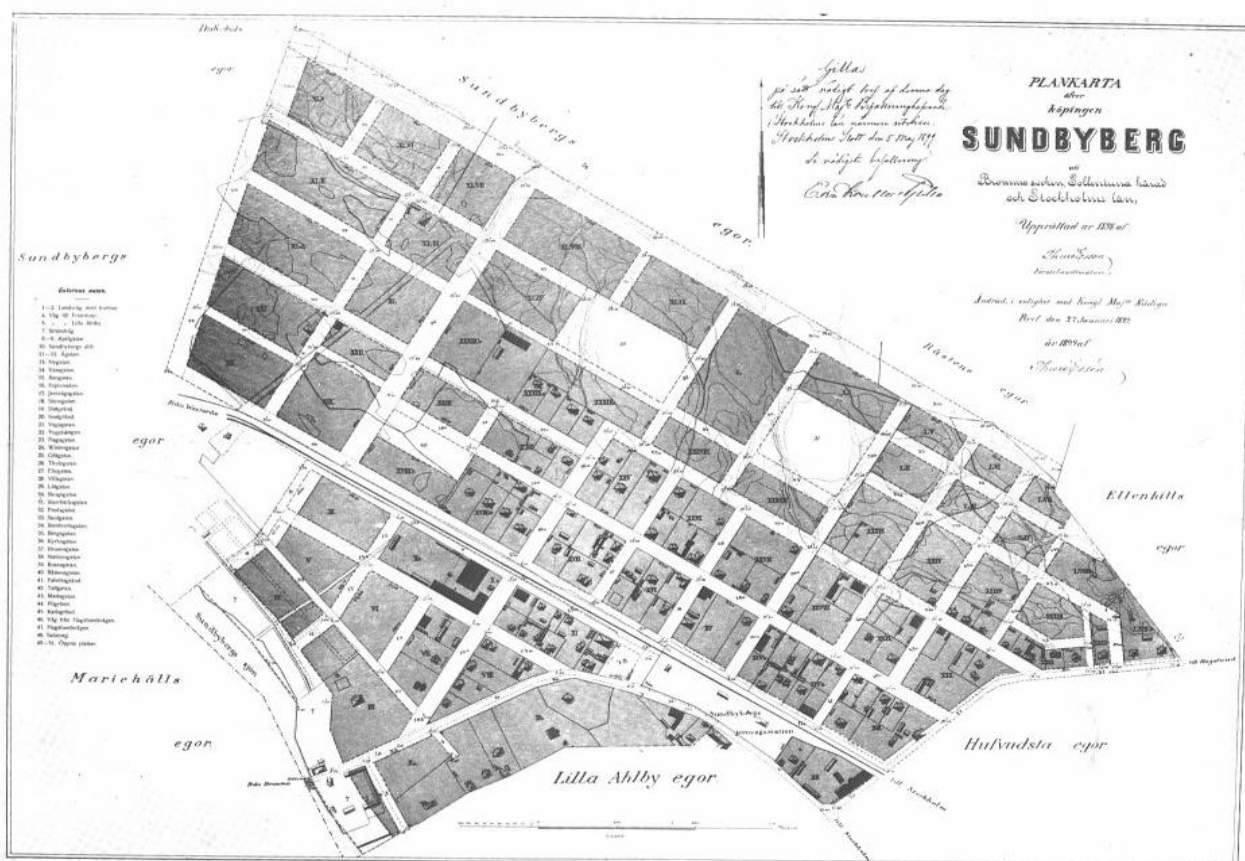


brf hejaren 1

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



Sundbybergs första godkända stadsplan, 5 maj 1899.

BRF HEJAREN 1

Org. nr. 769607-7853

Styrelsen för Brf Hejaren 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Måndagen den 26 maj 2014 kl. 19:00
Plats: Bageriet Sweet Treat Café (Bottenvåningen i fastigheten)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- § 16 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33
- § 17 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

Besök gärna föreningens hemsida: www.hejaren1.se

brf hejaren 1

Innehållsförteckning	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 8
• Resultaträkning	9
• Balansräkning	10 - 11
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
• Kassaflödesanalys	12
• Tilläggsupplysningar	13 - 14
• Upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 19
• Underskrifter	19
• Revisionsberättelse	20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 23
• Ordlista	24
• Egna anteckningar	25 - 27
• Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2001-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-03 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Sundbyberg Hejaren 1
Sundbybergs församling

Föreningens fastighet är belägen med adresserna Bergsgatan 16A-B, 172 71 Sundbyberg samt Tulegatan 31, 172 78 Sundbyberg.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2013

Ordinarie:

Martina Theodorsson	Ordförande
Berith Lindquist	Kassör
Charlotte Grun	Ledamot
Erik Edvardsson	Ledamot
Lina Matsdotter	Ledamot

Suppleanter:

Maria Gylte

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2013

Ordinarie:

Maria Gylte	Ordförande
Lotta Grun	Ledamot
Sabina Christrup	Ledamot
Helena Pernow	Ledamot
Berith Lindquist	Ledamot
Lina Matsdotter	Ledamot

Suppleanter:

Jani Selokoski

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Toresson Revision
Ralf Toresson

Revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2013

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 38 st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

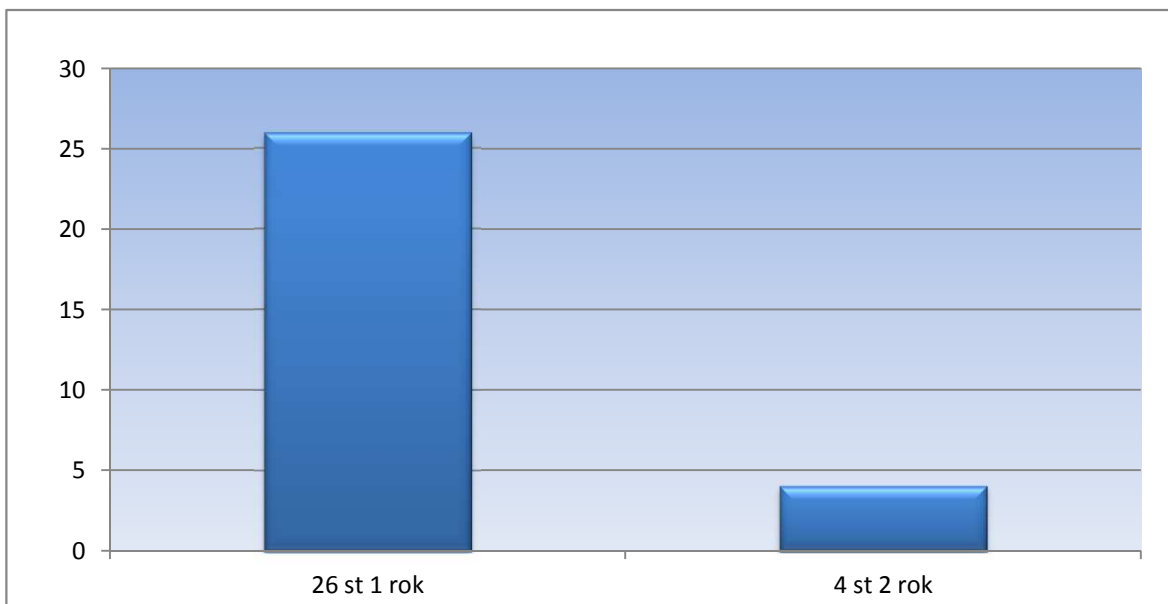
Fastighetsbeteckning: Sundbyberg Hejaren 1

Nybyggnadsår är 1937 och värdeår 1991.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	27 509 000	22 673 000
Varav byggnader:	15 709 000	14 673 000
Varav mark:	11 800 000	8 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 30 stycken lägenheter varav 28 stycken är upplåtna med bostadsrätt och två stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också två lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	Jannis Städ
Hissavtal	ITK AB, Inspecta
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Kraft & Kultur i Sverige AB/Vattenfall
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergers stad
Sophämtning	Sundbybergers stad/IL Recycling Service AB
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

* Under 2014 ska taket renoveras vilket är en mycket stor renovering.

* Föreningen kommer att åtgärda ventilationen.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014

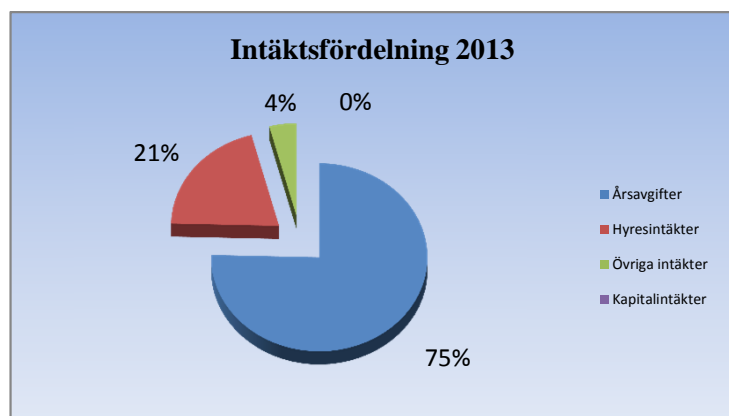
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har höjts med 5 % från och med den 1 januari 2014.

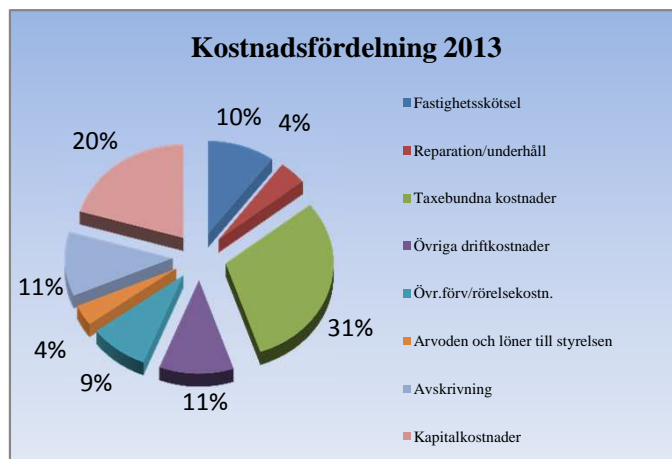
Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	964
Hyresintäkter	262
Övriga intäkter	53
Kapitalintäkter	0
Summa	1 279

Kostnader

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	133
Reparation/underhåll	55
Taxebundna kostnader	404
Övriga driftkostnader	148
Fastighetsskatt	45
Övr.förv/rörelsekostn.	117
Arvoden och löner till styrelser	48
Avskrivning	147
Kapitalkostnader	270
Summa	1 369



Brf Hejaren 1
769607-7853

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2 012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 279	1 251	1 226	1 192
Resultat efter fin. poster, tkr	-90	-305	-223	-70
Balansomslutning, tkr	24 775	25 194	25 425	25 851
Soliditet, %	63%	62%	63%	63%
Kassalikviditet, %	113%	105%	215%	245%
Årsavgift, kr/kvm boyta	688	663	655	656
Lån, kr/kvm boyta	5 618	5 688	6 462	6 603
Värme, kr/kvm totalyta	149	152	114	138
Vatten, kr/kvm totalyta	48	45	50	38

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 495 616
årets förlust	-89 672
	-1 585 288
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	82 527
i ny räkning överföres	-1 667 815
	-1 585 288

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 226 472	1 188 522
Övriga rörelseintäkter	2	52 661	62 498
		1 279 133	1 251 020
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-133 234	-179 831
Reparationer	4	-32 039	-96 287
Underhåll	5	-23 312	-95 745
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-404 309	-400 137
Övriga driftkostnader	7	-148 123	-105 619
Fastighetsskatt	8	-45 390	-51 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-117 218	-111 933
Arvoden och löner till styrelsen	10	-47 544	-49 022
		-951 168	-1 090 254
Rörelseresultat före avskrivningar		327 965	160 766
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-147 494	-131 536
Rörelseresultat		180 471	29 230
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		55	3 326
Räntekostnader		-270 198	-337 154
Resultat efter finansiella poster		-89 672	-304 598
Årets resultat		-89 672	-304 598

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	24 080 927	24 215 044
Maskiner, inventarier och installationer	12	214 037	227 414
		24 294 964	24 442 458
Summa anläggningstillgångar		24 294 964	24 442 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Kundfordringar		0	2 870
Övriga kortfristiga fordringar		1 071	26 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 363	63 914
		66 434	93 576
Övriga kortfristiga placeringar	14	314 478	314 478
Kassa och bank		99 134	342 991
Summa omsättningstillgångar		480 046	751 045
SUMMA TILLGÅNGAR		24 775 010	25 193 503

BALANSRÄKNINGAR Not **2013-12-31** **2012-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 851 476	15 851 476
Upplåtelseavgifter		710 781	710 781
Reserv framtida fastighetsunderhåll		670 675	602 656
		17 232 932	17 164 913
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 495 616	-1 122 998
Årets resultat		-89 672	-304 599
		-1 585 288	-1 427 597
Summa eget kapital		15 647 644	15 737 316
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 702 750	8 738 000
Summa långfristiga skulder		8 702 750	8 738 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	90 000	163 000
Leverantörsskulder		38 850	228 824
Skatteskulder		97 070	101 470
Övriga kortfristiga skulder		9 375	9 375
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		84 705	74 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	104 616	140 742
Summa kortfristiga skulder		424 616	718 187
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		24 775 010	25 193 503

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		21 672 300	21 672 300
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-89 672	-304 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		147 494	131 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		57 822	-173 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		27 142	-24 128
Förändring av kortfristiga skulder		-220 571	206 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-135 607	9 232
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-159 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-159 575
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-108 250	-159 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-108 250	-159 250
Årets kassaflöde		-243 857	-309 593
Likvida medel vid årets början		342 991	652 584
Likvida medel vid årets slut		99 134	342 991

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Vid jämförelse mellan åren måste det beaktas att föreningen bytt förvaltare med annan utformning av årsredovisning och får den konsekvensen att det kan vara svårt att jämföra siffror mellan åren.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Förbättringsarbeten	50 år
Installationer	20 år
Värmeväxlare	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Brf Hejaren 1
769607-7853

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	964 452	930 018
	Hysesintäkter bostäder	99 924	97 008
	Hysesintäkter lokaler	162 096	161 496
		1 226 472	1 188 522
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	8 892	8 892
	Tv-avgift	37 080	37 080
	Överlåtelse- & pantavgifter	6 214	12 908
	Fakturerade kostnader	375	804
	Övriga intäkter	100	2 814
		52 661	62 498
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	53 938	46 298
	Städ	66 877	66 297
	Besiktningkostnader	2 507	34 206
	Bevakningskostnader	2 493	2 379
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	26 608
	Förbrukningsmaterial	7 419	4 043
	Övrigt	0	0
		133 234	179 831

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	13 248	30 544
	Reparation hiss	12 190	8 924
	Reparation tvättstuga	433	0
	Reparation installationer	5 724	43 207
	Reparation värmeinstallationer	444	13 612
		32 039	96 287
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gem. utrymmen	0	95 745
	Underhåll installationer	23 312	0
		23 312	95 745
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	45 978	41 738
	Fjärrvärme	233 780	237 370
	Vatten	74 643	70 953
	Sophämtning	49 908	50 076
		404 309	400 137
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	12 081	11 657
	Förvaltningsarvode, tekniskt	66 002	49 546
	Självrisk	44 000	19 297
	Kabel-TV/Bredband	26 040	25 119
		148 123	105 619
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	36 300	40 950
	Fastighetsskatt lokaler	9 090	10 730
		45 390	51 680

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Förbrukningsinventarier	0	622
Telekommunikation	1 435	1 429
Indrivningskostnader	0	368
Revisionsarvode	13 625	15 625
Arvode ekonomisk förvaltning	51 866	51 693
Konsultarvoden	1 044	0
Medlemsavgift organisationer	4 929	4 882
Övriga externa tjänster	19 296	17 880
Övriga omkostnader	25 023	19 434
	117 218	111 933
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>Toresson Revision</i>		
Revisionsuppdrag	13 625	15 625
	13 625	15 625

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	7 544	9 022
	47 544	49 022

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 621 795	19 621 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 621 795	19 621 795
Ack. avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivning	-1 077 871	-979 762
Årets avskrivningar	-98 109	-98 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 175 980	-1 077 871
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	1 162 077	1 002 502
Årets anskaffningsvärde	0	159 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 162 077	1 162 077
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-60 150	-40 100
Årets avskrivningar	-36 008	-20 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 158	-60 150
Mark		
Ingående markvärde	4 569 193	4 569 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 569 193	4 569 193
Utgående planenligt restvärde	24 080 927	24 215 044
Taxeringsvärden byggnader	15 709 000	14 673 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	8 000 000
	27 509 000	22 673 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	26 600 000	21 600 000
Lokaler	909 000	1 073 000
	27 509 000	22 673 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	267 544	267 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 544	267 544
Ack. avskrivningar installationer		
Ingående avskrivningar enligt plan	-40 130	-26 753
Årets avskrivningar enligt plan	-13 377	-13 377
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53 507	-40 130
Utgående planenligt restvärde	214 037	227 414

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Kabel-TV/Datakommunikation	6 622	6 597
Försäkring	11 949	10 972
Arvode ekonomisk förvaltning	18 716	13 025
Arvode teknisk förvaltning	14 400	14 393
Arvode fastighetskötsel	13 676	13 669
Övrigt	0	5 258
	65 363	63 914

Not 14 Övriga värdepapper	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	314 478	403 022

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	15 851 476	0	15 851 476
Upplåtelseavgifter	710 781	0	710 781
Reserv framtida fastigh.underhåll	602 656	68 019 *	670 675
	17 164 913		17 232 932
Balanserat resultat	-1 122 998	-372 618	-1 495 616
Resultat föregående år	-304 599	304 599	0
Årets resultat	0	-89 672	-89 672
	-1 427 597		-1 585 288

* Avsättning enligt stämmobeslut 68 019

Not 16 Skulder till kreditinstitut		2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning	
Nordea	2,70%	2016-04-20	3 500 000
Nordea	2,48%	2014-05-20	2 700 000
Nordea	3,88%		881 000
Nordea	2,92%	3 månaders ränta	1 820 000
			8 792 750
Nästa års amortering			-90 000
			8 702 750
			8 901 000
			8 738 000

Brf Hejaren 1

769607-7853

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Räntekostnader	12 382	13 218
Styrelsearvode	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	9 000	11 000
Snöröjning	0	26 845
Fjärrvärme	29 234	35 679
Revisionsarvode	14 000	14 000
	104 616	140 742

Stockholm den ¹¹ / ⁴ / 2014



Maria Gylte
Ordförande



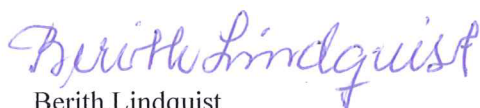
Lotta Grûn
Ledamot



Sabina Chrstrup
Ledamot



Helena Pernow
Ledamot



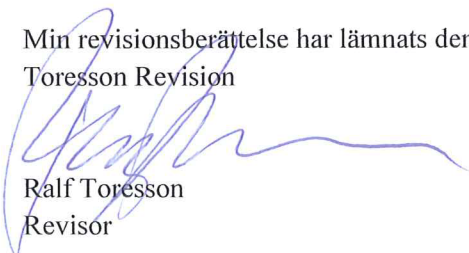
Berith Lindquist
Ledamot



Lina Matsdotter
Ledamot

1

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁸ / ⁴ / 2014
Toresson Revision



Ralf Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hejaren 1, org.nr 769607-7853.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Hejaren 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Hejaren 1 ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hejaren 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

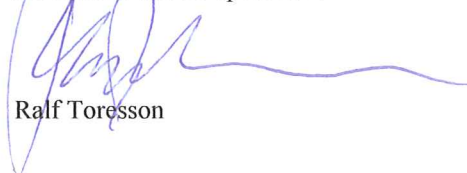
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

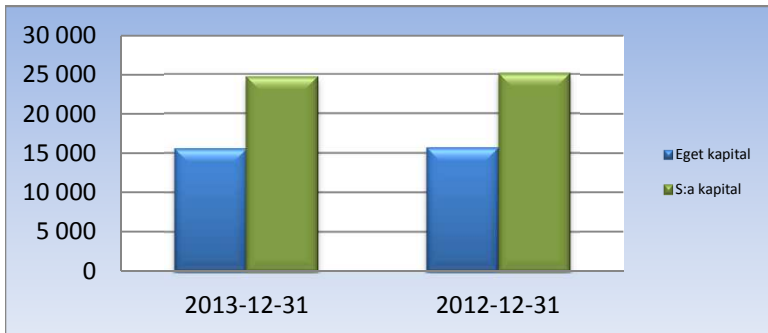
Stockholm den 28 april 2014



Ralf Torésson

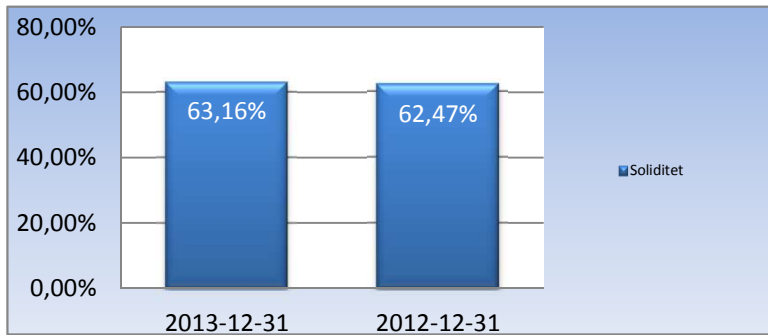
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

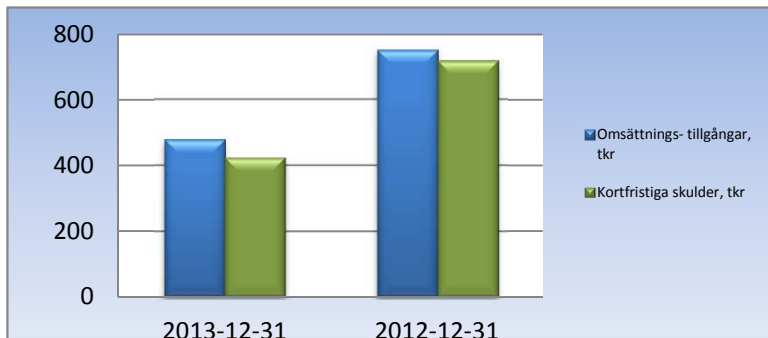


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

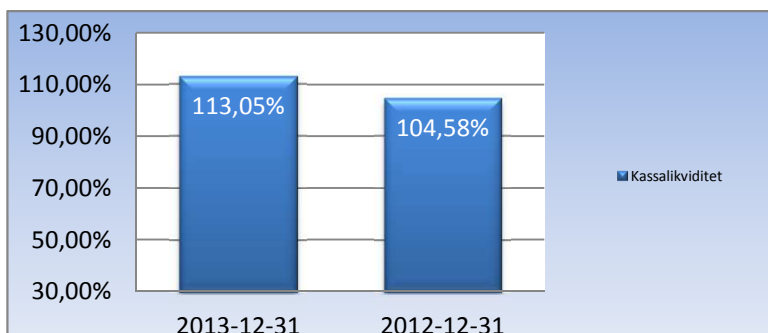


Kassalikviditet



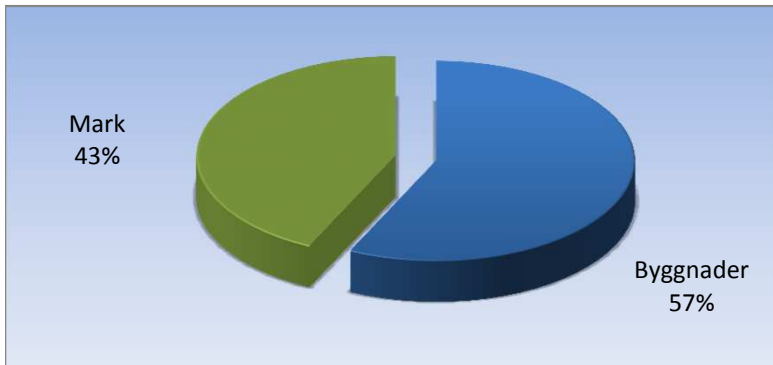
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

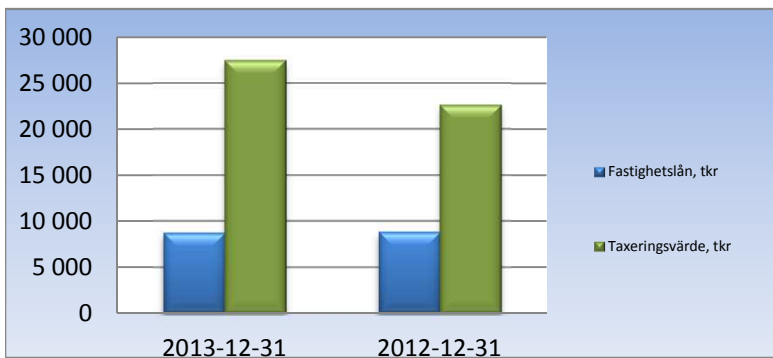
Taxeringsvärde



Kommentar

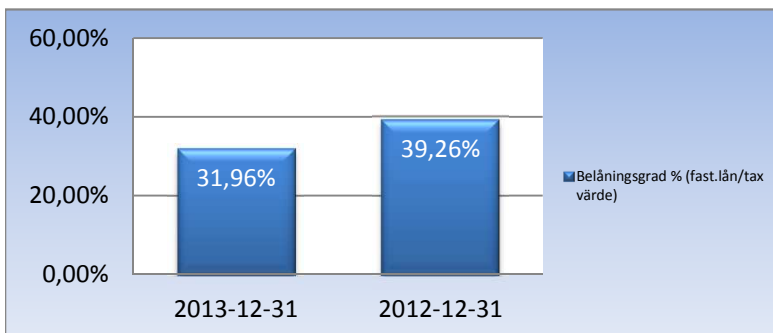
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

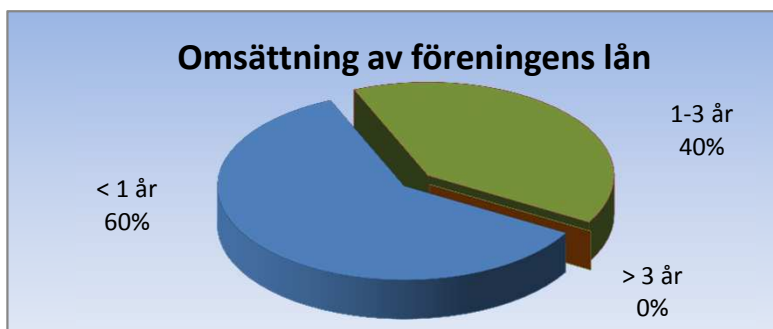


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj



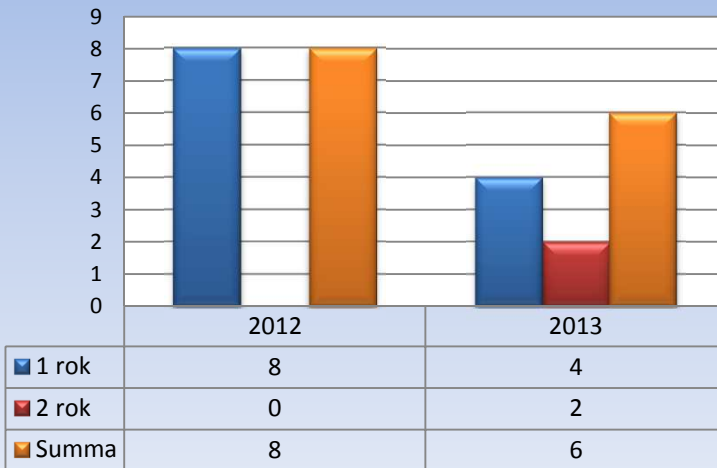
Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

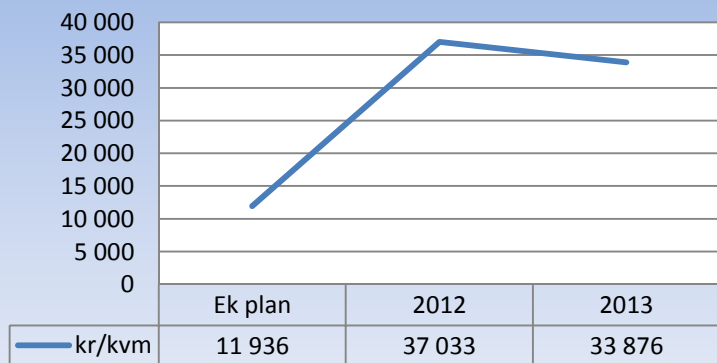
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprunglig insats 2001.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

brf hejaren 1

Egna anteckningar:

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF HEJAREN 1
Org. nr. 769607-7853