

ÅRSREDOVISNING

för

BRF HEJAREN 1

Org. nr. 769607-7853

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i 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 2001-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Sundbyberg Hejaren 1
Adress: Bergsgatan 16A-B, 172 71 Sundbyberg samt
Tulegatan 31, 172 78 Sundbyberg.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2015

Ordinarie:

Maria Gylte	Ordförande
Paulina Hammar	Ordförande
Jessica Bengtsson	Ledamot
Charlotte Grün	Ledamot
Fredrik Apelgren	Ledamot
Karin Granqvist	Ledamot

Suppleanter:

Jani Selokoski

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2015

Ordinarie:

Jessica Bengtsson	Ledamot
Carl-Henrik Nauc�ler	Ledamot
Fredrik Apelgren	Ledamot
Karin Granqvist	Ledamot

Suppleanter:

Charlotte Gr n
Malin Gustafsson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Toresson Revision
Carina Toresson

Suppleant

Ralf Toresson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2015.

cl

Brf Hejaren 1 769607-7853

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sundbyberg Hejaren 1

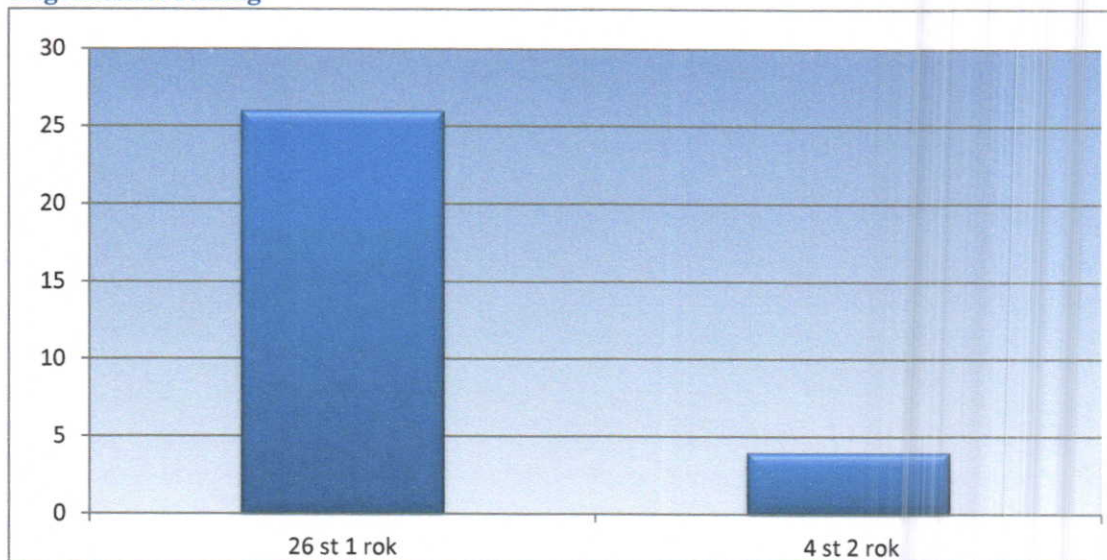
Nybyggnadsår är 1937 och värdeår är 1991.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens fastighet består av ett flerabostadshus med totalt 30 lägenheter varav 28 stycken är upplåtna med bostadsrätt och två stycken är upplåtna med hyresrätt. Den totala bostadsytan är 1 402 kvm. Föreningen har också 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning



Total yta 1 565 kvm.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen sköts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningen är medlem hos Fastighetsägarna.



Brf Hejaren 1
769607-7853

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	Jannis Städ
Hissavtal	I.T.K. AB/ Inspecta
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB
El	Kraft & Kultur i Sverige/Vattenfall
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	Sundbybergs Stad/IL Recycling Service
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

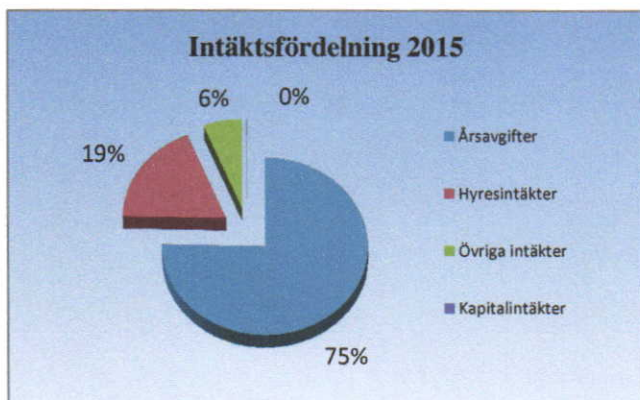
Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	1 419 371	1 526 508
Driftkostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-920 518	-1 208 488
Kapitalkostnader	-322 419	-312 485
Slitagekostnader	-82 527	-82 527
	93 907	-76 992

CS

Brf Hejaren 1
769607-7853



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 070
Hyresintäkter	264
Övriga intäkter	86
Kapitalintäkter	0
Summa	1 420

Kostnader

	Tkr
Fastighetsskötsel	125
Reparation/underhåll	96
Taxebundna kostnader	386
Övriga driftkostnader	138
Fastighetsskatt	46
Övr.förv/rörelsekostn.	154
Personalkostnader	14
Avskrivning	246
Kapitalkostnader	233
Summa	1 438



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har tillsammans med T&T tagit fram en underhållsplan för fastigheten för att underlätta för kommande underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningen har inga större planerade underhållsarbeten bestämda för 2016. Bageriet ska delvis renoveras och mindre underhållsarbeten ska utföras i övriga fastigheten. Reparationer och underhåll som har utförts under 2015 är mindre renoveringar av hyresgästlägenheterna. Tvättmaskinerna har reparerats och koddosan till b-porten har bytts ut till en ny. Föreningen har haft en mindre vattenskada i en bostadsrättslägenhet som har åtgärdats under 2015-2016.

Medlemsinformation

Under året har 9 (f.å 9) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 35 (f.å 42). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

CS

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 419	1 527	1 279	1 226	1 192
Resultat efter fin. poster, tkr	-18	-1 654	-90	-223	-70
Balansomslutning, tkr	24 384	24 472	24 781	25 425	25 851
Soliditet, %	57%	57%	63%	63%	63%
Kassalikviditet, %	119%	91%	113%	215%	245%
Årsavgift, kr/kvm boyta	722	688	663	655	656
Värme, kr/kvm	156	148	149	114	138
El, kr/kvm	27	30	29	46	37
Vatten, kr/kvm	32	47	48	50	38

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-2 650 928
årets förlust	-18 289
	-2 669 217
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	82 527
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-39 120
i ny räkning överföres	-2 712 624
	-2 669 217

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

cl

Brf Hejaren 1
769607-7853

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	1 333 557	1 275 717
Övriga rörelseintäkter	2	85 814	250 791
Summa rörelseintäkter mm		1 419 371	1 526 508
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-792 057	-2 549 835
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-154 051	-133 080
Personalkostnader	5	-13 530	-29 295
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-245 603	-245 603
Summa rörelsekostnader		-1 205 241	-2 957 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter		231	44 742
Räntekostnader		-232 650	-267 227
Resultat efter finansiella poster		-18 289	-1 653 790
Årets resultat		-18 289	-1 653 790

cl

Brf Hejaren 1
769607-7853

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

23 803 758

24 049 361

23 803 758

24 049 361

Summa anläggningstillgångar

23 803 758

24 049 361

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

4 223

Övriga kortfristiga fordringar

7 353

7 294

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

50 033

67 471

57 386

78 988

Övriga kortfristiga placeringar

159 255

159 254

Kassa och bank

8

363 132

184 426

Summa omsättningstillgångar

579 773

422 668

SUMMA TILLGÅNGAR

24 383 531

24 472 029

d

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 851 476

15 851 476

Upplåtelseavgifter

710 781

710 781

Fond för yttre underhåll

82 527

753 202

Summa bundet eget kapital

16 644 784

17 315 459

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 650 928

-1 667 815

Årets resultat

-18 289

-1 653 788

Summa fritt eget kapital

-2 669 217

-3 321 603

Summa eget kapital

13 975 567

13 993 856

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

9 922 701

10 012 701

Summa långfristiga skulder

9 922 701

10 012 701

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

90 000

90 000

Leverantörsskulder

103 683

75 886

Skatteskulder

97 275

95 831

Övriga kortfristiga skulder

20 905

9 375

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

173 400

194 380

Summa kortfristiga skulder

485 263

465 472

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

24 383 531

24 472 029

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

21 672 300

21 672 300

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

d

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,2%	1,2%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 069 665	1 012 668
	Hysesintäkter bostäder	102 096	101 049
	Hysesintäkter lokaler	161 796	162 000
		1 333 557	1 275 717

cf

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Fastighetsskatt	7 140	5 386
Tv-avgift	37 080	37 080
Överlåtelse- & pantavgifter	16 680	17 996
Fakturerade kostnader	595	243
Försäkringsersättning	24 319	190 086
	85 814	250 791
Not 3 Driftkostnader		
<i>Fastighetsskötsel</i>	2015	2014
Fastighetsskötsel enligt avtal	55 953	54 705
Städ	52 421	70 013
Besiktningkostnader	7 907	5 502
Hisservice	3 421	2 528
Bevakningskostnader	2 671	2 583
Förbrukningsmaterial	3 081	2 963
	125 454	138 294
<i>Reparationskostnader</i>	2015	2014
Reparation byggnader	20 960	10 674
Reparation hiss	14 686	12 062
Reparation tvättstuga	11 210	12 849
Reparation installationer	8 413	872
Reparation värmeinstallationer	1 988	444
Reparation markanläggningar	0	1 964
	57 257	38 865
<i>Underhållskostnader</i>	2015	2014
Underhåll gemens. utrymme	39 120	1 420 219
Underhåll installationer	0	83 503
	39 120	1 503 722
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>	2015	2014
El	42 848	46 575
Fjärrvärme	244 882	232 353
Vatten	50 209	73 352
Sophämtning	47 642	48 972
	385 581	401 252
<i>Övriga driftkostnader</i>	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	14 320	13 160
Självrisk/Skador	30 297	321 723
Tv/Bredband	26 694	26 488
Bredband	66 954	60 731
	138 265	422 102

cl

Brf Hejaren 1
769607-7853

	2015	2014
<i>Fastighetsskatt</i>		
Fastighetsskatt bostäder	37 290	36 510
Fastighetsskatt lokaler	9 090	9 090
	46 380	45 600
Totalt driftkostnader	792 057	2 549 835
Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
Telekommunikation	1 568	1 439
Revisionsarvode	13 570	13 625
Arvode ekonomisk förvaltning	79 541	62 697
Konsultarvoden	7 687	0
Medlemsavgift organisationer	4 860	4 876
Övriga externa tjänster	18 875	23 625
Övriga omkostnader	27 950	26 818
	154 051	133 080
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>Toresson Revision</i>		
Revisionsuppdrag	13 570	13 625
	13 570	13 625

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 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	8 000	24 000
Arbetsgivaravgifter	5 530	5 295
	13 530	29 295

cl

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	21 051 416	21 051 416
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 051 416	21 051 416
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 571 248	-1 325 645
	Årets avskrivningar	-245 603	-245 603
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 816 851	-1 571 248
	Mark		
	Ingående markvärde	4 569 193	4 569 193
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 569 193	4 569 193
	Utgående planenligt restvärde	23 803 758	24 049 361
	Taxeringsvärden byggnader	15 709 000	15 709 000
	Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
		27 509 000	27 509 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	6 825	6 674
	Försäkring	13 765	13 046
	Ekonomisk förvaltning	0	19 034
	Teknisk förvaltning	15 102	14 729
	Fastighetsskötsel	14 340	13 988
		50 033	67 471

CS

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 8 Likvida medel	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-18 289	-1 653 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	245 603	245 603
förändringar av rörelsekapital	227 314	-1 408 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	21 602	-6 389
Förändring av kortfristiga skulder	19 791	34 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268 706	-1 379 883
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	155 224
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	155 224
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-90 000	1 309 951
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	1 309 951
Årets kassaflöde	178 706	85 292
Likvida medel vid årets början	184 426	99 134
Likvida medel vid årets slut	363 132	184 426

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	15 851 476	0	15 851 476
Upplåtelseavgifter	710 781	0	710 781
Fond för yttre underhåll	753 202	-670 675 *	82 527
Balanserat resultat	-1 667 815	-983 113	-2 650 928
Resultat föregående år	-1 653 788	1 653 788	0
Årets resultat	0	-18 289	-18 289
		82 527	
		-753 202	
		-670 675	

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

cl

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 10 Skulder till kreditinstitut			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Nordea	2,10%	2017-04-19	2 700 000	2 700 000
Nordea	2,70%	2016-04-20	3 500 000	3 500 000
Nordea	1,70%	2020-11-18	3 812 701	1 640 000
Nordea	2,35%		0	2 262 701
Nästa års amortering			-90 000	-90 000
			9 922 701	10 012 701

Årets amortering uppgår till 90 tkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	90 607	95 024
Räntekostnader	9 192	11 732
Styrelsearvode	20 000	32 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	7 000	7 000
Revisionsarvode	14 000	14 000
Fjärrvärme	32 601	34 624
	173 400	194 380

Stockholm den 11/5 2016



Jessica Bengtsson
Ledamot



Carl-Henrik Naucleur
Ledamot

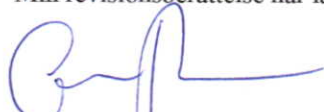


Fredrik Apelgren
Ledamot



Karin Granqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2016



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Hejaren 1 för räkenskapsåret 2015.

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 revisionssed 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 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 2015.

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 revisionssed 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.

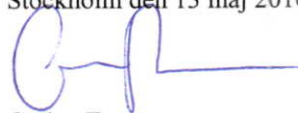
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens 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 13 maj 2016



Carina Toresson