

Årsredovisning 2004 för Brf Hejaren 1.

Styrelsen för Brf Hejaren 1 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01—2004-12-31.

Förvaltningsberättelse

Fastighet Hejaren 1

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Daniel Sundelin		Ordförande
Fredrik Nenonen		Sekreterare
Åsa Deullar		Kassör
Gunnel Isblad	Ledamot	
Nina Åman		Ledamot
Martin Axlid		Suppleant
Lars Sundberg		Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, KPMG.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Daniel Sundelin, Fredrik Nenonen, Nina Åman och Lars Sundberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 mars 2004.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsearvodet har under året uppgått till 19.998 kr.

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

Av föreningens 27 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Föreningen upplåter med hyresrätt tre bostäder samt två lokaler.

Förvaltningen

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av Jourman.

Fastigheten

Under året har bredband och kabel TV uppgraderats. Stamspolning har utförts och ny torktumlare har införskaffats. Vattenskadan i lokal åtgärdad och ny städfirma och fastighetsskötare har anlitats och föreningen har fått en ny lokalhyresgäst etc

Under 2005 ska en ny ventilation a´48 000 + moms och en ny reglercentral a´10 000+ moms installeras.

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.

Styrelsen föreslår att årsavgifterna hålls oförändrade tills vidare.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Ansamlad förlust	-194 520
Årets resultat	-36 280
	<hr/>
	-230 800

Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgar avsätts	41 259
i ny räkning överföres	-272 059
	<hr/>
	-230 800

Resultaträkning	Not	2004	2003
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror, mm	1	<u>1 140 178</u>	<u>1 102 159</u>
		1 140 178	1 102 159
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel / Städning	2	-84 513	-78 512
Reparationer		-120 825	-68 522
Taxebundna kostnader		-267 016	-231 774
Övriga driftskostnader		-26 194	-27 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-117 508	-132 698
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		<u>-34 399</u>	<u>-33 847</u>
		-650 455	-572 753
Rörelseresultat före avskrivningar		489 723	529 406
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 & 5	<u>-97 507</u>	<u>-97 285</u>
		-97 507	-97 285
Rörelseresultat		392 216	432 121
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		4 229	7 889
Skatteränta ej skattepliktig		-	-122
Kursvinster		-	23 764
Räntekostnader		-430 985	-470 212
Övriga finansiella kostnader		<u>-1 740</u>	<u>-1 640</u>
		-428 496	-440 321
Resultat efter finansiella poster		-36 280	-8 200
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	<u>-</u>	<u>-49 143</u>
		-	-49 143
Resultat före skatt		-36 280	-57 343
Årets resultat		-36 280	-57 343

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	19 328 796	19 305 855
Mark		4 569 193	4 569 193
		<u>23 897 989</u>	<u>23 875 048</u>
Summa anläggningstillgångar		23 897 989	23 875 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Momsfordran		49 165	-
Fordran avgift/hyror		-	3 532
Övriga fordringar		128 940	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	11 821	15 310
		<u>189 926</u>	<u>18 842</u>
<i>Kassa, bank</i>			
Värdepapper		403 816	403 816
Kassa och bank		105 665	399 697
		<u>509 481</u>	<u>803 513</u>
Summa omsättningstillgångar		699 407	822 355
Summa tillgångar		24 597 396	24 697 403

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 286 133	15 286 133
Upplåtelseavgifter		8 000	8 000
Fond yttre underhåll	4	195 529	-
		<u>15 489 662</u>	<u>15 294 133</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-194 520	-137 177
Årets resultat		-36 280	-57 343
		<u>-230 800</u>	<u>-194 520</u>
Summa eget kapital		15 258 862	15 099 613
Avsättningar			
Avsättning till föreningens reparationsfond (Fonden har flyttats till bundet eget kapital under året)	4	-	195 529
		-	195 529
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 031 250	9 076 250
		<u>9 031 250</u>	<u>9 076 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		73 068	14 567
Skatteskuld		71 530	85 955
Momsskuld		-	29 443
Deposition		9 375	9 375
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8	45 000	45 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	108 311	141 671
		<u>307 284</u>	<u>326 011</u>
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		24 597 396	24 697 403
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		21 672 300	21 672 300

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	0,50%	0,50%

Not 1 Årsavgifter, hyror, mm

Årsavgifter	807 660	807 660
Hyror bostäder	143 292	137 784
Hyror lokaler	152 944	125 136
Kabel-TV	27 144	26 754
Överlåtelseavgift/pansättningsavgift	8 238	4 625
Förseningsavgift	900	200
	<hr/>	<hr/>
	1 140 178	1 102 159

Not 2

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Snöröjning	-7 089	-8 911
Hiss	-6 128	-2 193
Sotning	-	-341
Serviceavtal	-	-1 224
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 963	-41 633
Städning entreprenad	-23 046	-22 996
Gård	-2 961	-475
Förbrukningsmaterial	-2 326	-739
	<hr/>	<hr/>
	-84 513	-78 512

Reparationer

Lokal	-4 655	-
Trapphus	-	-974
Vind - källare	-707	-2 024
Gården	-	-375
VVS	-42 793	-3 656
Tvättstuga	-48 471	-11 571
Elinstallationer	-1 926	-

	2004	2003
Reparation forts.		
Ventilation	-	-9 715
Portar	-	-19 517
Soprum / Sophus	-10 170	-5 428
Lås	-6 381	-354
	<u>-120 825</u>	<u>-68 522</u>
Taxebundna kostnader		
Vattenkostnader	-59 014	-36 271
Värmekostnader	-153 316	-147 866
El- och gaskostnader	-35 197	-32 498
Sophämtning	-17 662	-15 139
Grovsopor	-1 827	-
	<u>-267 016</u>	<u>-231 774</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkringskostnader	-12 023	-10 860
Kabel-TV	-12 301	-16 540
Satelit-TV	-1 870	-
	<u>-26 194</u>	<u>-27 400</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	-37 873	-41 148
Konsultarvode	-	-1 920
Administration	-3 285	-2 487
Trivselkostnader	-492	-
Telefon	-	-1 188
Avgift till organisation	-4 078	-
Möteskostnader	-250	-
Fastighetsskatt	-71 530	-85 955
	<u>-117 508</u>	<u>-132 698</u>
Löner, andra ersättningar och personalkostnader		
Arbetsgivaravgifter	-5 026	-5 564
Styrelsearvode	-19 998	-20 000
Revisionsarvode	-9 375	-8 283
	<u>-34 399</u>	<u>-33 847</u>

Not 3 Avskrivning byggnad	2004	2003
Byggnad	<u>97 507</u>	<u>97 285</u>
	97 507	97 285

Not 4	2004-12-31	2003-12-31
Avsättningar		
<i>Reparationsfond Yttre (0,3% av taxvärdet)</i>		
Vid årets början	195 529	146 386
Årets avsättning	-	49 143
Vid årets slut	<u>195 529</u>	<u>195 529</u>
<i>(Fonden har flyttats till bundet eget kapital under året, avsättning görs i årets resultatdisposition)</i>		

Not 5 Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>19 501 347</u>	<u>19 501 347</u>
Utgående anskaffningsvärde	19 501 347	19 501 347
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-195 492	-98 207
Årets avskrivning enligt plan	<u>-97 507</u>	<u>-97 285</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-292 999	-195 492
Planenligt restvärde	19 208 348	19 305 855

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 753 000	12 510 000
Taxeringsvärde mark	<u>5 000 000</u>	<u>3 871 000</u>
Totalt taxeringsvärde	13 753 000	16 381 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	13 200 000	15 571 000
Lokaler	553 000	810 000

Fastighetsnät	2004-12-31	2003-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Nyanskaffningar	120 448	-
Utgående anskaffningsvärde	120 448	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-	-
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-	-
Planenligt restvärde	-	-
Summa byggnader	19 501 347	19 501 347
Nyanskaffningar	120 448	-
Akkumulerade avskrivningar	-195 492	-98 207
Årets avskrivning enligt plan	-97 507	-97 285
Summa bokfört värde	19 328 796	19 305 855

Not 6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	11 821	10 948
Förutbetald kabel-TV	-	4 362
	11 821	15 310

Not 7

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 545	18 043
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	5 263	5 500
Upplupen kostnad styrelsearvode	19 999	20 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	-	21 630
Upplupen kostnad el	-	696
Förutbetalda avgifter och hyror, se specifikation	66 504	75 802

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Villkors ändringsdag	Belopp	Belopp
Nordea Hypotek	5,00%	2008-02-20	2 700 000	2 700 000
Nordea Hypotek	6,10%	2005-12-21	3 500 000	3 500 000
Nordea	3,34%	rörligt	2 876 250	2 921 250
Avgår kortfristig del			-45 000	-45 000
			9 031 250	9 076 250

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre	Balanserad vinst/förlust	Årets vinst/förlust
Enl balansräkningen vid årets början	15 286 133	8 000		-137177	-57 343
Förändring under året			195 529		
Resultatdisposition				-57 343	57 343
Årets resultat					-36 280
Enl balansräkningen vid årets slut	15 286 133	8 000	195 529	-194 520	-36 280

Sundbyberg den / 2005.

Daniel Sundelin
Ordförande

Fredrik Nenonen
Sekreterare

Åsa Deullar
Kassör

Gunnel Isblad
Ledamot

Nina Åman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2005.

Ralf Toresson