

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Hejaren 1**

769607-7853

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Hejaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## **Förvaltningsberättelse**

Fastighet: Hejaren 1

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Martina Theodorsson	Ordförande
Berith Lindquist	Kassör
Filip Sandberg	Ledamot
Peter Arnelöv	Ledamot
Ylva Pernow	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson

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

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26:e maj

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

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 5 st. har överlåtits under året.  
Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st. bostäder, 2 st. lokaler.

Föreningen har inte haft någon anställd personal

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 20 000 kr.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäklari & Förvaltning AB.  
Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltning AB.

### **Fastigheten**

Under 2009 har följande underhållsarbeten utförts:

Under 2010 planeras följande underhållsarbeten:

- Renovering av balkonger.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 16 368 000 kr varav 5 000 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 15 600 000 kr samt Lokaler 768 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogade står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	-696 683
Avsättning yttre fond enligt stadgar	-49 104
årets vinst	48 391
	<del>-794 178</del>
	-697 396

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

~~-794 178~~  
-697 396

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

u

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 173 539	1 170 232
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-161 785	-112 040
Reparationer och underhåll	3	-86 434	-183 066
Taxebundna kostnader	4	-332 728	-310 001
Övriga driftskostnader	5	-42 822	-57 395
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-97 512	-133 690
Arvoden, andra ersättningar/personalkostnader	7	-24 723	-26 333
Fastighetsskatt		-45 840	-43 680
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>381 695</b>	<b>304 027</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	8,9	-98 109	-98 109
Maskiner och inventarier	10	-15 620	-15 620
<b>Rörelseresultat</b>		<b>267 966</b>	<b>190 298</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		352	10 046
Skatteränta ej skattepliktig		10 255	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 160	-414 650
Kapitalkostnader		-1 896	-1 847
		<b>-216 449</b>	<b>-406 451</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 517</b>	<b>-216 153</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		-140	-2 813
Justering skatt		-2 986	0
<b>Årets resultat</b>		<b>48 391</b>	<b>-218 966</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	18 926 882	18 936 360
Mark		4 569 193	4 569 193
Inventarier och maskiner	10	31 240	46 860
		<b>23 527 315</b>	<b>23 552 413</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 527 315</b>	<b>23 552 413</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		120	20
Övriga kortfristiga fordringar		0	2 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 406	38 500
		<b>44 526</b>	<b>40 870</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga värdepapper		314 478	303 816
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		343 345	214 045
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>702 350</b>	<b>558 731</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 229 665</b>	<b>24 111 144</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 286 133	15 286 133
Upplåtelseavgifter		8 000	8 000
Fond yttre underhåll		466 618	417 514
		<b>15 760 751</b>	<b>15 711 647</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-745 787	-477 717
Årets resultat		48 391	-218 966
		<b>-697 396</b>	<b>-696 683</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 063 355</b>	<b>15 014 964</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 693 750	8 768 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		48 711	12 337
Momsskuld		2 325	4 013
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		237 378	94 706
Övriga skulder		1 165	0
Deposition		9 375	9 375
Nästa års amortering		75 000	75 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	98 606	131 999
		<b>472 560</b>	<b>327 430</b>
		<b>9 166 310</b>	<b>9 096 180</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>24 229 665</b>	<b>24 111 144</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		21 672 300	21 672 300
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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

	2009	2008
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Inventarier	20,0 %	20,0 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	827 868	827 868
Hyror bostäder	143 292	143 292
Hyror lokaler	158 880	152 796
Överlåtelse-/pansättningsavgift	9 184	12 262
Kabel TV intäkter	27 144	27 144
Förseningsavgift	800	500
Prel f-skatt lokaler	6 372	6 372
	<b>1 173 540</b>	<b>1 170 234</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Snöröjning	14 410	0
Grovsopor	7 231	5 470
Hiss	6 493	6 361
Serviceavtal	2 202	2 089
Fastighetsskötsel entreprenad	74 712	20 602
Städning entreprenad	55 211	50 552
Förbrukningsmaterial	1 526	26 966
	<b>161 785</b>	<b>112 040</b>

### 3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Trapphus	14 354	0
Vind/källare	0	11 788
VVS	3 985	33 737
Tvättstuga	24 287	0
Elinstallationer	0	6 856
Hiss	17 347	9 525
Tak	2 858	1 689
Ventilation	0	3 818
Fönster	0	1 520
Portar	0	59 090
Konsult	23 603	18 759
Lås	0	32 802
Fastighetsunderhåll	0	3 482
	<b>86 434</b>	<b>183 066</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	55 090	59 980
Värmekostnader	192 000	180 531
Elkostnader	55 844	51 538
Sophämtning	29 794	17 952
	<b>332 728</b>	<b>310 001</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	15 914	14 323
Kabel-TV	26 908	43 072
	<b>42 822</b>	<b>57 395</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Revisionsarvode	4 901	20 000
Förvaltningsarvode	41 494	39 904
Teknisk förvaltare	40 428	23 157
Konsultarvode	0	36 869
Administration	2 407	1 911
Trivselkostnader	0	180
Bredband	3 896	7 591
Avgift organisation	4 386	4 078
	<b>97 512</b>	<b>133 690</b>

### 7 Arvoden, andra ersättningar och personalkostnader

	2009	2008
Arbetsgivaravgifter	4 723	6 335
Styrelsearvode	20 000	19 998
	<b>24 723</b>	<b>26 333</b>



### 8 Avskrivningar byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	98 109	98 109
Avskr inventarier	15 620	15 620
	<b>113 729</b>	<b>113 729</b>

### 9 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 621 795	19 621 795
Inköp	88 631	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 710 426</b>	<b>19 621 795</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-685 435	-587 326
Årets avskrivningar	-98 109	-98 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-783 544</b>	<b>-685 435</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 926 882</b>	<b>18 936 360</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 368 000	11 368 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	<b>16 368 000</b>	<b>16 368 000</b>

### 10 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	78 100	0
Inköp	0	78 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 100</b>	<b>78 100</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-31 240	-15 620
Årets avskrivningar enligt plan	-15 620	-15 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 860</b>	<b>-31 240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 240</b>	<b>46 860</b>

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	10 326	14 975
Förutbetald kabel-TV	9 204	0
Förutbetalt T&T förvaltning	0	23 525
Förutbetald amortering	18 750	0
Förutbetald låne-ränta	6 126	0
	<b>44 406</b>	<b>38 500</b>

## 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 286 133	8 000	417 514	-477 718	-218 966
Reservering yttre fond			49 104	-49 104	
Disposition av föregående års resultat				-218 966	218 966
Årets resultat					48 391
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 286 133</b>	<b>8 000</b>	<b>466 618</b>	<b>-745 788</b>	<b>48 391</b>

## 13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2008-12-31	2007-12-31
Nordea Hypotek AB	1,705%	rörligt	2 700 000	2 700 000
Nordea Hypotek AB	1,705%	rörligt	3 500 000	3 500 000
Nordea AB	3,51%	2010-09-15	2 568 750	2 718 750
Avgår kortfristig del			-75 000	-75 000
			<b>8 693 750</b>	<b>8 843 750</b>

## 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	0	15 981
Förutbetalda avgifter och hyror	59 106	70 725
Upplupet revisorsarvode	12 000	18 793
Upplupet styrelsearvode	20 000	20 000
Upplupen arbetsgivareavgift	6 000	6 500
Upplupen el	1 500	0
	<b>98 606</b>	<b>131 999</b>

Sundbyberg den 27/4



Martina Theodorsson  
Ordförande

Berit Lindqvist  
Ledamot

BERITH LINDQUIST



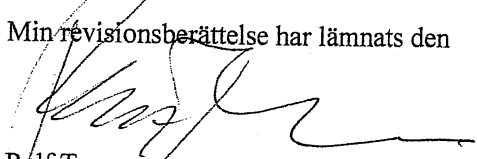
Filip Sandberg  
Ledamot

Peter Arnelöv  
Ledamot



## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2010



Ralf Toresson  
Revisor