

Årsredovisning

för

Brf Hejaren 1

769607-7853

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Hejaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Hejaren 1

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-03 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martina Theodorsson	Ordförande
Berith Lindquist	Kassör
Filip Sandberg	Ledamot
Peter Arnerlöf	Ledamot
Erik Edvardsson	Ledamot
Ylva Pernow	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Martina Theodorsson och Peter Arnerlöf.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2010.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalts med 20 000kr.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltning AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 28st medlemslägenheter varav 5st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2st bostäder och 2st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Café/Bageri	129 m2	2011-12-31
Ljushälsa	35 m2	2012-11-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- " Balkongrenovering
- " Hissreparation
- " Rengöring av värmeväxlar
- " Säkerhetsdörrar installerade (föreningen har köpt dörrar till de tre hyreslägenheterna)
- " Nya vitvaror i en av hyreslägenheterna
- " Upplåtitt en av hyreslägenheterna till bostadsrätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- " Eventuell fasadputsning på delar av huset
- " Eventuell takreparation
- " Byte av gårdsdörr

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 22 673 000kr varav 8 000 000kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 21 600 000kr samt lokaler
1 073 000kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 7% från den 1 juli.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	656	623	623	624	623
Lån/kvm bostadsrättsyta	6603	6934	6603	6659	6733
Elkostnad/kvm totalyta	37	35	32	21	24
Värmekostnad/kvm totalyta	138	119	112	103	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	34	37	35	33

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Föregående års balanserat resultat	-697 396
Avsättning yttre fond enligt stadgar	-68 019
Årets resultat	-66 621
	-832 036

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att
så att i ny räkning överföres **-832 036**

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

a

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 191 839	1 173 539
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-150 085	-161 785
Reparationer och underhåll	3	-125 037	-86 434
Taxebundna kostnader	4	-377 035	-332 728
Övriga driftkostnader	5	-47 716	-42 822
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-130 165	-97 512
Arvoden, andra ersättningar/personalkostnader	7	-25 223	-24 723
Fastighetsskatt		-49 040	-45 840
Rörelseresultat före avskrivningar		287 538	381 695
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8,9	-131 536	-98 109
Maskiner och inventarier	10	-15 620	-15 620
Rörelseresultat		140 382	267 966
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		767	352
Skatteränta ej skattepliktig		47	10 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 876	-225 160
Kapitalkostnader		-1 832	-1 896
		-209 894	-216 449
Resultat efter finansiella poster		-69 512	51 517
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-140
Justering skatt		2 891	-2 986
Årets resultat		-66 621	48 391

w

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	19 976 761	18 926 882
Mark		4 569 193	4 569 193
Inventarier och maskiner	10	15 620	31 240
		24 561 574	23 527 315
Summa anläggningstillgångar		24 561 574	23 527 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		320	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 761	44 406
		20 081	44 526
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga värdepapper	12	314 478	314 478
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		954 380	343 345
Summa omsättningstillgångar		1 288 940	702 350
Summa tillgångar		25 850 514	24 229 665

u

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 851 476	15 286 133
Upplåtelseavgifter		710 781	8 000
Fond yttre underhåll		534 637	466 618
		17 096 894	15 760 751
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-765 415	-745 787
Årets resultat		-66 621	48 391
		-832 037	-697 396
Summa eget kapital		16 264 857	15 063 355
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 060 250	8 693 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		66 813	48 711
Momsskuld		2 203	2 325
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		169 108	237 378
Övriga skulder		1 165	1 165
Deposition		9 375	9 375
Nästa års amortering		148 000	75 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	128 743	98 606
		525 407	472 560
		9 585 657	9 166 310
Summa eget kapital, och skulder		25 850 514	24 229 665
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.

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

	2010	2009
Byggnad	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %	0,0 %
Hissanläggning	5,0 %	0,0 %
Inventarier	20,0 %	20,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	871 566	827 868
Hyror bostäder	117 084	143 292
Hyror lokaler	156 576	158 880
Överlåtelse-/pansättningsavgift	5 324	9 184
Kabel TV intäkter	30 997	27 144
Förseningsavgift	1 400	800
Prel f-skatt lokaler	8 892	6 372
	1 191 839	1 173 540

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	33 808	14 410
Grovsopor	6 528	7 231
Hiss	7 738	6 493
Serviceavtal	3 452	2 202
Entremattor	731	0
Fastighetsskötsel entreprenad	40 187	74 712
Städning entreprenad	55 059	55 211
Förbrukningsmaterial	2 582	1 526
	150 085	161 785

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hyseslägenhet	47 185	0
Lokal	7 966	0
Trapphus	1 827	14 354
Vind/källare	2 493	0
VVS	19 818	3 985
Värmeanläggning	6 761	0
Tvättstuga	0	24 287
Elinstallationer	10 514	0
Hiss	0	17 347
Tak	15 590	2 858
Konsult	4 385	23 603
Lås	8 498	0
	125 037	86 434

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	60 660	55 090
Värmekostnader	221 303	192 000
Elkostnader	59 510	55 844
Sophämtning	35 562	29 794
	377 035	332 728

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	11 265	15 914
Kabel-TV	36 451	26 908
	47 716	42 822

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Revisionsarvode	12 547	4 901
Förvaltningsarvode	41 494	41 494
Teknisk förvaltare	63 859	40 428
Administration	7 294	2 407
Bredband	0	3 896
Avgift organisation	4 971	4 386
	130 165	97 512

7 Arvoden, andra ersättningar och personalkostnader

	2010	2009
Arbetsgivaravgifter	5 223	4 723
Styrelsearvode	20 000	20 000
	25 223	24 723

8 Avskrivningar byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	98 109	98 109
Fastighetsförbättringar	20 050	0
Hissanläggning	13 377	0
	131 536	98 109

9 Byggnad	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 710 426	19 621 795
Inköp	1 181 415	88 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 891 841	19 710 426
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-783 544	-685 435
Årets avskrivningar	-131 536	-98 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-915 080	-783 544
Utgående redovisat värde	19 976 761	18 926 882
Taxeringsvärden byggnader	14 673 000	11 368 000
Taxeringsvärden mark	8 000 000	5 000 000
	22 673 000	16 368 000

10 Inventarier	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	78 100	78 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 100	78 100
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-46 860	-31 240
Årets avskrivningar enligt plan	-15 620	-15 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 480	-46 860
Utgående redovisat värde	15 620	31 240

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	10 326	10 326
Förutbetald kabel-TV	9 435	9 204
Förutbetald amortering	0	18 750
Förutbetald låne-ränta	0	6 126
	19 761	44 406

12 Övriga värdepapper	Anskaffn.- värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	314 478	381 382

13 Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 286 133	8 000	466 618	-745 788	48 391
Förändring under året	565 343	702 781			
Reservering yttre fond			68 019	-68 019	
Disposition av föregående års resultat				48 391	-48 391
Årets resultat					-66 621
Belopp vid årets utgång	15 851 476	710 781	534 637	-765 416	-66 621


14 Skulder till kreditinstitut


Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Nordea Hypotek AB	2,63%	Rörligt	2 700 000	2 700 000
Nordea Hypotek AB	2,63%	Rörligt	3 500 000	3 500 000
Nordea AB		Avslutad	0	2 568 750
Nordea Hypotek AB	1,07%	Rörligt	1 981 250	0
Nordea Hypotek AB	2,63%	Rörligt	1 027 000	0
Avgår kortfristig del:			-148 000	-75 000
			9 060 250	8 693 750


15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	3 776	0
Förutbetalda avgifter och hyror	85 355	59 106
Upplupet revisorsarvode	12 000	12 000
Upplupet styrelsearvode	20 000	20 000
Upplupen arbetsgivareavgift	6 000	6 000
Upplupen el	1 612	1 500
	128 743	98 606


Sundbyberg den 1 / 5 2011


Martina Theodorsson
Ordförande


Filip Sandberg
Ledamot

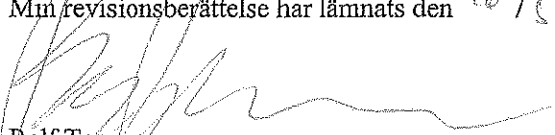

Erik Edvardsson
Ledamot


Berith Lindquist
Kassör


Peter Arnerlov
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2011


Ralf Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hejaren 1

Org nr 769607-7853

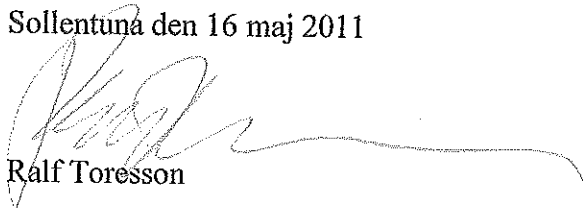
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hejaren 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Sollentuna den 16 maj 2011



Ralf Toresson