

ÅRSREDOVISNING

för

BRF HEJAREN 1

Org. nr. 769607-7853

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

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 2002-01-03 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 26 maj 2014

Ordinarie:

Maria Gylte	Ordförande
Lotta Grûn	Ledamot
Sabina Christrup	Ledamot
Helena Pernoow	Ledamot
Berit Lindqvist	Ledamot
Linda Matsdotter	Ledamot

Suppleanter:

Jani Selokoski

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2014

Ordinarie:

Maria Gylte	Ordförande
Lotta Grûn	Sekreterare
Jessica Bengtsson	Ledamot
Paulina Hammar	Ledamot
Fredrik Apelgren	Ledamot
Karin Granqvist	Ledamot

Suppleanter:

Jani Selokoski

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

Toresson Revision	
Ralf Toresson	Auktoriserad revisor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 26 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Brf Hejaren 1
769607-7853

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sundbyberg Hejaren 1

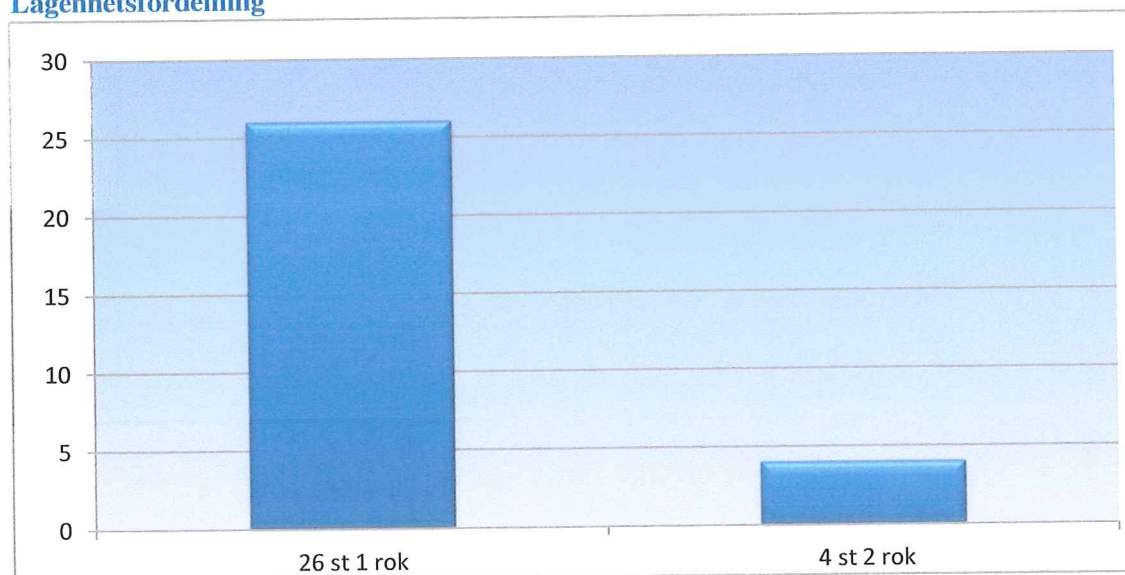
Nybyggnadsår är 1937 och värdeår är 1991.

	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./ 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. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). 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.

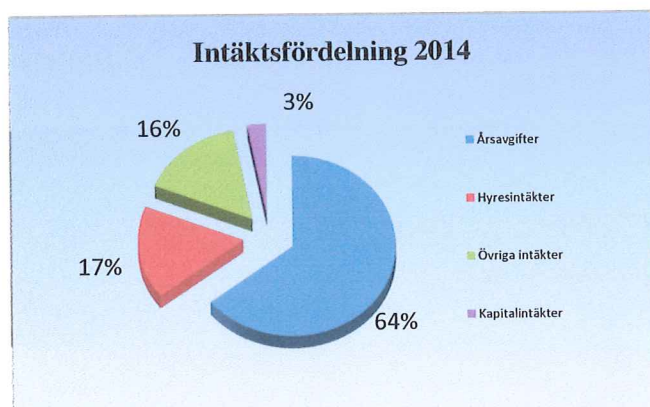
Driftkostnader är kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

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.

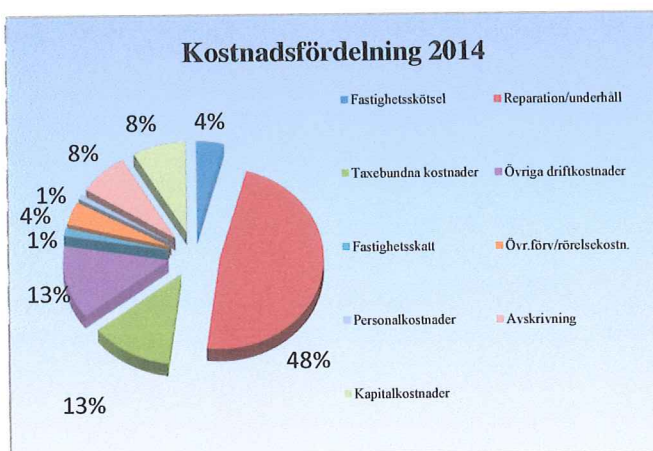
Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	1 526 508	1 279 133
Driftkostnader	-1 208 488	-927 857
Kapitalkostnader	-312 485	-378 393
Slitagekostnader	-82 527	-82 527
	-76 992	-109 644



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 013
Hyresintäkter	263
Övriga intäkter	251
Kapitalintäkter	45
Summa	1 571

Kostnader

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	138
Reparation/underhåll	1 543
Taxebundna kostnader	401
Övriga driftkostnader	422
Fastighetsskatt	46
Övr.förv/rörelsekostn.	133
Personalkostnader	29
Avskrivning	246
Kapitalkostnader	267
Summa	3 225



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har utfört en omfattande takrenovering samt gjort en obligatorisk kontroll av fastighetens ventilationssystem. Föreningen har fått bekosta självriskan för vattenskadorna som har inträffat i två lägenheter i fastigheten.

Underhållsarbeten under 2015

Föreningen har inga stora planerade underhållsarbeten bestämda för 2015-2016. Bageriet i fastigheten ska dock få ett fungerande ventilationssystem samt få en spricka i väggen lagad under 2015. T&T ska på begäran av styrelsen ta fram en underhållsplan för fastigheten för att underlätta för kommande underhåll samt ekonomisk planering.

Medlemsinformation

Under året har 9 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 42 (f.å 38). 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).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 527	1 279	1 251	1 226	1 192
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 654	-90	-305	-223	-70
Balansomslutning, tkr	24 467	24 775	25 194	25 425	25 851
Soliditet, %	57%	63%	62%	63%	63%
Kassalikviditet, %	91%	113%	105%	215%	245%
Årsavgift, kr/kvm boyta	722	688	663	655	656
Värme, kr/kvm	148	149	152	114	138
El, kr/kvm	30	29	27	46	37
Vatten, kr/kvm	47	48	45	50	38

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 667 815
årets förlust	-1 653 788
	-3 321 603
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	82 527
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-753 202
i ny räkning överföres	-2 650 928
	-3 321 603

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.

v

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 275 717	1 226 472
Övriga rörelseintäkter	2	250 791	52 661
Summa rörelseintäkter mm		1 526 508	1 279 133
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-138 294	-133 234
Reparationer	4	-38 865	-32 039
Underhåll	5	-1 503 722	-23 312
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-401 252	-404 309
Övriga driftkostnader	7	-422 102	-148 123
Fastighetsskatt	8	-45 600	-45 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-133 080	-117 218
Personalkostnader	10	-29 295	-47 544
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-245 603	-147 494
Summa rörelsekostnader		-2 957 813	-1 098 663
Finansiella poster			
Ränteintäkter		44 742	55
Räntekostnader		-267 227	-270 198
Resultat efter finansiella poster		-1 653 790	-89 673
Årets resultat		-1 653 790	-89 673

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	24 049 361	24 294 964
		24 049 361	24 294 964
Summa anläggningstillgångar		24 049 361	24 294 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 223	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 453	1 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	67 471	65 363
		74 147	66 434
Övriga kortfristiga placeringar		159 254	314 478
Kassa och bank	13	184 426	99 134
Summa omsättningstillgångar		417 827	480 046
SUMMA TILLGÅNGAR		24 467 188	24 775 010

W

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 851 476	15 851 476
Upplåtelseavgifter		710 781	710 781
Fond för yttre underhåll		753 202	670 675
Summa bundet eget kapital		17 315 459	17 232 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 667 815	-1 495 616
Årets resultat		-1 653 788	-89 672
Summa fritt eget kapital		-3 321 603	-1 585 288
Summa eget kapital		13 993 856	15 647 644
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 012 701	8 702 750
Summa långfristiga skulder		10 012 701	8 702 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90 000	90 000
Leverantörsskulder		75 886	38 850
Skatteskulder		90 990	97 070
Övriga kortfristiga skulder		9 375	9 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	194 380	189 321
Summa kortfristiga skulder		460 631	424 616
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		24 467 188	24 775 010

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,2%	0,7%

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 föregående år.

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

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	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 012 668	964 452
	Hysesintäkter bostäder	101 049	99 924
	Hysesintäkter lokaler	162 000	162 096
		1 275 717	1 226 472

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2014	2013
Fastighetsskatt	5 386	8 892
Tv-avgift	37 080	37 080
Överlåtelse- & pantavgifter	17 996	6 214
Fakturerade kostnader	243	375
Försäkringsersättning	190 086	0
Övriga intäkter	0	100
	250 791	52 661
Not 3 Fastighetsskötsel	2014	2013
Fastighetsskötsel enligt avtal	54 705	53 938
Städ	70 013	66 877
Besiktningkostnader	5 502	2 507
Hisservice	2 528	0
Bevakningskostnader	2 583	2 493
Förbrukningsmaterial	2 963	7 419
	138 294	133 234
Not 4 Reparationskostnader	2014	2013
Reparation byggnader	10 674	13 248
Reparation hiss	12 062	12 190
Reparation tvättstuga	12 849	433
Reparation installationer	872	5 724
Reparation värmeinstallationer	444	444
Reparation markanläggningar	1 964	0
	38 865	32 039
Not 5 Underhållskostnader	2014	2013
Underhåll gemens. utrymme	1 420 219	0
Underhåll installationer	83 503	23 312
	1 503 722	23 312
Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
El	46 575	45 978
Fjärrvärme	232 353	233 780
Vatten	73 352	74 643
Sophämtning	48 972	49 908
	401 252	404 309
Not 7 Övriga driftkostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	13 160	12 081
Självrisk/Skador	321 723	44 000
Tv/Bredband	26 488	26 040
Bredband	60 731	66 002
	422 102	148 123



Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 8 Fastighetsskatt	2014	2013
Fastighetsskatt bostäder	36 510	36 300
Fastighetsskatt lokaler	9 090	9 090
	45 600	45 390
Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
Telekommunikation	1 439	1 435
Revisionsarvode	13 625	13 625
Arvode ekonomisk förvaltning	62 697	51 866
Konsultarvoden	0	1 044
Medlemsavgift organisationer	4 876	4 929
Övriga externa tjänster	23 625	19 296
Övriga omkostnader	26 818	25 023
	133 080	117 218
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>Toresson Revision</i>		
Revisionsuppdrag	13 625	13 625
	13 625	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 10 Anställda och personalkostnader	2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	24 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	5 295	7 544
	29 295	47 544
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	21 051 416	21 051 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 051 416	21 051 416
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 325 645	-1 178 151
Årets avskrivningar	-245 603	-147 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 571 248	-1 325 645
Mark		
Ingående markvärde	4 569 193	4 569 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 569 193	4 569 193
Utgående planenligt restvärde	24 049 361	24 294 964
Taxeringsvärden byggnader	15 709 000	15 709 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	27 509 000	27 509 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	6 674	6 622
Försäkring	13 046	11 949
Ekonomisk förvaltning	19 034	18 716
Teknisk förvaltning	14 729	14 400
Fastighetsskötsel	13 988	13 676
	67 471	65 363

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 13 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 653 790	-89 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	245 603	147 494
förändringar av rörelsekapital	-1 408 187	57 821
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 712	27 142
Förändring av kortfristiga skulder	36 016	-220 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 379 883	-135 608
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	155 224	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	155 224	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	1 309 951	-108 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 309 951	-108 250
Årets kassaflöde	85 292	-243 857
Likvida medel vid årets början	99 134	342 991
Likvida medel vid årets slut	184 426	99 134

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	15 851 476	0	15 851 476
Upplåtelseavgifter	710 781	0	710 781
Fond för yttre underhåll	670 675	82 527 *	753 202
Balanserat resultat	-1 495 616	-172 199	-1 667 815
Resultat föregående år	-89 672	89 672	0
Årets resultat	0	-1 653 788	-1 653 788

* Avsättning enligt stämmobeslut

82 527
82 527

Brf Hejaren 1
769607-7853

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2014	2013
Bank		
Nordea	2 700 000	2 700 000
Nordea	3 500 000	3 500 000
Nordea	1 640 000	1 730 000
Nordea	2 262 701	0
Nordea	0	862 750
Nästa års amortering	-90 000	-90 000
	10 012 701	8 702 750

Årets amortering uppgår till 90 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	95 024	84 705
Räntekostnader	11 732	12 382
Styrelsearvode	32 000	40 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	7 000	9 000
Revisionsarvode	14 000	14 000
Fjärrvärme	34 624	29 234
	194 380	189 321

Stockholm den 29/4 2015



Maria Gylte
Ordförande



Lotta Grön
Sekreterare



Jessica Bengtsson
Ledamot



Paulina Hammar
Ledamot

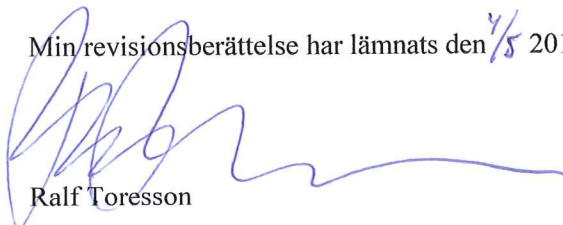


Fredrik Apelgren
Ledamot



Karin Granqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2015



Ralf 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 2014.

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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Hejaren 1 ställning per den 31 december 2014 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 2014.

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 4 maj 2015



Ralf Torésson