

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

**Brf Hejaren 1**  
Org.nr. 769607-7853

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

##### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Fastighetsfakta

###### Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Hejaren 1 i Sundbybergs kommun förvärvades 2001.

Fastigheten är helägen på adressen Bergsgatan 16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret 502002-6281.

Ausvarvsförsäkring ingår för styrelsen.

###### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1991.

Byggnadsytan utgörs av 1402 kvm lägenhetsyta och 163 kvm lokalyta.

###### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 2 bostadshyresrätter samt 2 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	26 st
2	rok	4 st

###### Parkering/Garage

Föreningen har två parkeringsplatser som är kopplade till upplåtna företagslokaler.

###### Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

Barnvagnsrum

Tvättstuga

Förrådsutrymmen

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri, Sweet Treat Café	128m <sup>2</sup>	12 mån
Hälsa och friskvård, Ljushälsan	35m <sup>2</sup>	12 mån

d

Brf Hejaren I  
Org.nr 769607-7853

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Stambyte	1992
Byte av elstigar	1992
Säkerhetsdörrar	2010
Renovering balkonger	2010
Helrenovering hiss A-port	2019
Byte undercentral	2012
Takrenovering	2014
Statuspoling	2016
OVK	2019
Ny torktumlare	2019

#### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	36 st
Nyttillkomna medlemmar	8 st
Avgående medlemmar	7 st
Medlemmar vid årets utgång	37 st

Under året har 9 överlåtelser skett varav 0 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 1 andralandsutbyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen

#### Styrelsen

Marcus Bjethage	Ledamot
Sofia Waldell	Ledamot
Karin Granqvist	Ledamot
Marius Kaarto	Ledamot (avgick 2019-12-10)

Linda Johansson	Suppleant
Kristina Careborg	Suppleant
Joakim Prytz	Suppleant (avgick 2020-01-16)

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Intern	Ralf Toresson Revision AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Stämor

Ordinarie stämman hölls den 21 maj 2019

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal avseende teknisk förvaltning tecknades med Nordstaden Stockholm AB. Ny torktumlare köptes in. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes.

#### Föreningens ekonomi

##### Avgiftshöjning

En avgiftshöjning av medlemmarnas årsavgifter skedde med 2 %.

##### Skatter och avgifter

För inkomståret 2019 var den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 14 490 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

d

Brf Hejaren 1  
Org.nr. 769607-7853

Företagets säte är Stockholms län, Sundbyberg kommun

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visus i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 420	1 411	1 428	1 404
Resultat efter finansiella poster	46	181	69	2
Soliditet (%)	59,06	58,62	58	58

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppfåtelae- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 851 476	710 781	335 337	-2 670 103
Reservering yttre fond			102 747	-102 747
Årets resultat				39 569
Belopp vid årets utgång	15 851 476	710 781	438 084	-2 733 281

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 670 103
Reservering yttre fonden	-102 747
Årets resultat	39 569
	-2 733 281
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-2 733 281
	-2 733 281

Benräffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

d

Brf Hejaren 1  
Org.nr. 769607-7853

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 419 942	1 410 896
Summa rörelseintäkter		1 419 942	1 410 896
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-972 515	-811 301
Personalkostnader		-39 426	-55 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-246 600	-245 604
Summa rörelsekostnader		-1 258 541	-1 112 800
<b>Rörelseresultat</b>		161 401	298 096
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 832	-116 730
Summa finansiella poster		-121 832	-116 682
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		39 569	181 414
<b>Årets resultat</b>		39 569	181 414

d

Brf Hejaren 1  
Org.nr. 769607-7853

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	22 687 575	22 919 799
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	172 644	147 149
Summa materiella anläggningstillgångar		22 860 219	23 066 948
Summa anläggningstillgångar		22 860 219	23 066 948
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 339
Övriga fordringar		96	11 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 995	39 734
Summa kortfristiga fordringar		62 091	54 204
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	6	159 255	159 255
Summa kortfristiga placeringar		159 255	159 255
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 073 649	989 604
Summa kassa och bank		1 073 649	989 604
Summa omsättningstillgångar		1 294 995	1 203 063
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 155 214</b>	<b>24 270 011</b>

d

Brf Hejaren 1  
Org.nr. 769607-7853

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 562 257	16 562 257
Fond för yttre underhåll		<u>438 084</u>	335 337
Summa bundet eget kapital		17 000 341	16 897 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 772 850	-2 851 518
Årets resultat		39 569	181 415
Summa fritt eget kapital		-2 733 281	-2 670 103
Summa eget kapital		14 267 060	14 227 491
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 612 201	9 742 701
Summa långfristiga skulder		9 612 201	9 742 701
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 822	42 867
Skatteskulder		10 045	52 310
Övriga skulder		20 218	20 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 868	184 544
Summa kortfristiga skulder		<u>275 953</u>	299 819
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 155 214</b>	<b>24 270 011</b>

d

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Fastighetsförbättringar	33
Inventarier, verktyg och installationer	20

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	85 301	102 437
Hysesintäkter, lokaler	170 412	166 629
Årsavgifter	1 104 789	1 088 462
Kabeltv	36 668	37 080
Överlåtelse/pantsättning	11 382	9 765
Övrigt	11 390	6 523
	1 419 942	1 410 896

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Städning inkl entresmattor	48 884	51 232
Sotning	1 929	1 865
Klotter	7 020	2 292
Övrigt skötsel	44 070	15 260
Merarbete	0	8 753
Övrigt reparationer	180 826	68 502
El	53 039	52 107
Fjärrvärme	217 795	264 730
Vatten	64 831	61 894
Sophämtning/renhållning	69 243	56 652
Försäkring, inkl självrisk (år 2018)	16 088	42 339
Kabeltv	29 642	21 758
Förvaltningsarvode	138 870	54 891
Fastighetskatt	55 800	48 390
Revisionsarvode	14 569	29 569
Övrigt administration	29 909	31 067
	972 515	811 301

d



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not		2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>		
	Ingående anskaffningsvärden	20 783 872	20 783 872
	Mark	4 569 193	4 569 193
	Utgående anskaffningsvärden	25 353 065	25 353 065
	Ingående avskrivningar	-2 433 266	-2 201 042
	Årets avskrivningar	-332 224	-232 224
	Utgående avskrivningar	-2 665 490	-2 433 266
	Redovisat värde	22 687 575	22 919 799
	<i>Skattvärden</i>		
	Mark	16 000 000	11 800 000
	Byggnader	18 249 000	16 228 000
		34 249 000	28 028 000
<b>Not 5</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>		
	Ingående anskaffningsvärden	267 544	267 544
	Inköp	39 871	0
	Utgående anskaffningsvärden	307 415	267 544
	Ingående avskrivningar	120 395	-107 015
	Årets avskrivningar	-14 376	-13 380
	Utgående avskrivningar	-134 771	-120 395
	Redovisat värde	172 644	147 149
<b>Not 6</b>	<b>Kortfristiga skulder</b>		
	Fond	159 255	159 255
		159 255	159 255
<b>Not 7</b>	<b>Fastighetslån</b>		
	Lån	Tid och villkor	
	Nordea, 0,65%	2022-04-26	3 500 000
	Nordea, 1,7%%	2020-11-18	3 542 701
	Nordea, 0,65%	2021-06-16	2 659 500
			9 612 201
			9 742 701
<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar	21 672 300	21 672 300
<b>Not 9</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomsättning		

d

**Brf Hejaren 1**  
Org.nr. 769607-7853


**NOTER** 2/3-2020



Sofia Waldell



Marcus Bjefvåg



Karin Grankvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3-2020

Carina Toresson



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Hejaren 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Hejaren 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 mars 2020



Carina Toresson