

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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 belägen på adressen Bergsgatan 16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret 502002-6281.

Ansvarsförsäkring 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 ²	12 mån
Hälsa och friskvård, Ljushälsan	35m ²	12 mån

Fastighetsavgiften år 2020 är 1429 kr per år och lägenhet.

Fastighetsskatten för lokal är 14 490 kr (taxeringsvärde 1 449 000 kr).

Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som löper 2020 till 2049.

Stambyte	1992
Byte av elstigar	1992
Säkerhetsdörrar	2010
Renovering balkonger	2010
Helrenovering hiss A-port	2010
Byte undercentral	2012
Takrenovering	2014
Stamspolning	2016
OVK	2019
Ny torktumlare	2019
Relining av källarrör	2020
Brandskyddsåtgärder	2020

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	37 st
Nyttillkomna medlemmar	6 st
Avgående medlemmar	6 st
Medlemmar vid årets utgång	37 st

Under året har 2 överlåtelser skett varav 0 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Marcus Bjerhage	Ordförande	
Sofia Waldell	Ledamot	
Karin Granqvist	Ledamot	Avgick 2020-05
Linda Johansson	Suppleant	Avgick 2020-05
Kristina Careborg	Ledamot	

Tilda Ragnartz	Suppleant
Malou Maxe	Suppleant
Henrik Dahlin	Suppleant

Extern ordinarie revisor: Carina Toresson och revisorssuppleant extern: Ralf Toresson.

Företagets säte är Stockholms län, Sundbyberg kommun

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 458	1 420	1 411	1 428
Resultat efter finansiella poster	-138	40	181	69
Soliditet (%)	59,17	59,06	58,62	58
Lån kvm/bostadsrättsyta	7109	7238		
Avgifter/bostadsrättsyta	836	831		

Definitioner av nyckeltal, se noter

yta bostadsrätt, 1328 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 851 476	710 781	438 084	-2 733 281
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			102 747	-102 747
Årets resultat				<u>-137 529</u>
Belopp vid årets utgång	<u>15 851 476</u>	<u>710 781</u>	<u>540 831</u>	<u>-2 973 557</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 733 281
Reservering yttre fonden	-102 747
Årets resultat	<u>-137 529</u>
	<u>-2 973 557</u>

Förslag till disposition:	
Anspråkstagande av yttre fond	-41 983
Balanseras i ny räkning	<u>-2 931 574</u>
	<u>-2 973 557</u>

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

✓

Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>1 457 716</u>	<u>1 419 942</u>
Summa rörelseintäkter		1 457 716	1 419 942
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 206 747	-972 515
Personalkostnader		-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-249 588</u>	<u>-246 600</u>
Summa rörelsekostnader		-1 495 761	-1 258 541
Rörelseresultat		-38 045	161 401
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-99 483</u>	<u>-121 832</u>
Summa finansiella poster		-99 483	-121 832
Resultat efter finansiella poster		-137 528	39 569
Årets resultat		<u>-137 528</u>	<u>39 569</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	22 455 351	22 687 575
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>155 280</u>	<u>172 644</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		22 610 631	22 860 219
Summa anläggningstillgångar		22 610 631	22 860 219

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		95	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>58 951</u>	<u>61 995</u>
Summa kortfristiga fordringar		59 046	62 091

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	6	<u>159 255</u>	<u>159 255</u>
Summa kortfristiga placeringar		159 255	159 255

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 050 543</u>	<u>1 073 649</u>
Summa kassa och bank		1 050 543	1 073 649

Summa omsättningstillgångar		1 268 844	1 294 995
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		23 879 475	24 155 214
-------------------------	--	-------------------	-------------------

U

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2020-12-31

2019-12-31

Not

16 562 257

540 831

17 103 088

16 562 257

438 084

17 000 341

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-2 836 028

-137 529

-2 973 557

-2 772 850

39 569

-2 733 281

Summa eget kapital

14 129 531

14 267 060

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

6 862 701

6 862 701

6 159 500

6 159 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

2 578 500

68 480

16 654

19 639

203 970

2 887 243

3 452 701

36 822

10 045

20 218

208 868

3 728 654

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 879 475

24 155 214

1

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)

Reservering till yttre fonden görs enligt underhållsplan.

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	2020	2019
	Hysesintäkter, bostäder	102 437	85 301
	Hysesintäkter, lokaler	173 152	170 412
	Årsavgifter	1 110 231	1 104 789
	Kabeltv	37 080	36 668
	Överlåtelse/pantsättning	10 807	11 382
	Övrigt	24 009	11 390
		<u>1 457 716</u>	<u>1 419 942</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Städning inkl entremattor	53 310	48 884
	Sotning	0	1 929
	Klotter	0	7 020
	Övrigt skötsel	101 552	44 070
	Övrigt reparationer	244 447	180 826
	El	56 234	53 039
	Fjärrvärme	228 841	217 795
	Vatten	64 853	64 831
	Sophämtning/renhållning	67 290	69 243
	Försäkring	16 323	16 088
	Kabeltv	30 329	29 642
	Förvaltningsarvode	139 854	136 939
	Förvaltningsarvode extra teknisk	17 626	1 931
	Självrisk	92 484	0
	Fastighetsskatt	57 360	55 800
	Revisionsarvode	14 569	14 569
	Övrig administration	21 675	29 909
		<u>1 206 747</u>	<u>972 515</u>

U

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 665 490	-2 433 266
	Årets avskrivningar	-232 224	-232 224
	Utgående avskrivningar	-2 897 714	-2 665 490
	Redovisat värde	22 455 351	22 687 575
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	16 000 000	16 000 000
	Byggnader	18 249 000	18 249 000
		34 249 000	34 249 000
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar		2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	307 415	267 544
	Inköp	0	39 871
	Utgående anskaffningsvärden	307 415	307 415
	Ingående avskrivningar	-134 771	-120 395
	Årets avskrivningar	-17 364	-14 376
	Utgående avskrivningar	-152 135	-134 771
	Redovisat värde	155 280	172 644
Not 6 Kortfristiga skulder		2020-12-31	2019-12-31
	Fond	159 255	159 255
	verkligt värde 2020-12-31, 205 021 kr.		
	verkligt värde 2019-12-31, 203 695 kr.		
		159 255	159 255
Not 7 Fastighetslån		2020-12-31	2019-12-31
	Lån		
	Nordea, 0,594%	3 500 000	3 500 000
	Nordea, 0,65%	3 362 701	3 452 701
	Nordea, 0,65%	2 578 500	2 659 500
		9 441 201	9 612 201
	Tid och villkor		
	2022-04-26		
	2022-11-18		
	2021-06-16		
	År 2019, lån som omförhandlas, 3 452 701 kr.		
	År 2020, lån som omförhandlas, 2 578 500 kr.		

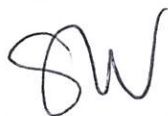
Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

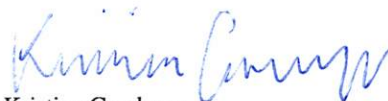
NOTER

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 672 300	21 672 300
Not 9	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Inget speciellt har hänt.		
Not 10	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

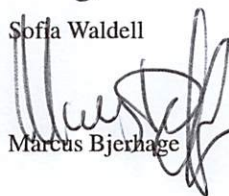
5/4 - 2021



Sofia Waldell



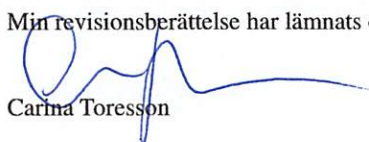
Kristina Careborg



Marcus Bjerhage

Min revisionsberättelse har lämnats den

6/4 - 2021



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 2020.

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 2020 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
uppträda 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 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
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 fortlöpande 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 6 / 4 2021



Carina Toresson