

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll

Sida

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

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, som upphör (en under år 2021 och en under år 2022).

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	26 st
2	rok	4 st

Parkering/Garage

Föreningen har två parkeringsplatser som är kopplade till upplåtna företagslokaler. Efter försäljning av lokaler hyrs nu parkeringsplatserna av boende i föreningen.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

Barnvagnsrum

Tvättstuga

Förrådsutrymmen

Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri, Sweet Treat Café	128m2	12 mån (avflyttad 31/1-2022)
Hälsa och friskvård, Ljushälsan	35m2	12 mån (avflyttad 30/6-2021)

Lokalerna har sålts och kommer att göras om till bostadsrätter.

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	2010
Byte undercentral	2012
Takrenovering	2014
Stamspolning	2016
OVK	2019
Ny torktumlare	2019
Stamspolning	2020
Relining av källarrör	2020
Brandskyddsåtgärder	2020
Relining av källarrör forts.	2021
Renovering av röklucka	2021
Installation av stenkista	2021
Renovering av fönster i trapphuset utvändigt	2021

Medlemsinformation

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

Under året har 7 överlåtelser skett varav 0 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 4 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Marcus Bjerhage	Ordförande	Avgick 2021-05-19
Sofia Waldell	Ledamot	
Kristina Careborg	Ledamot	
Malou Maxe	Ledamot	

Tilda Ragnartz	Suppleant
Henrik Dahlin	Suppleant
Emmeli Hagelbäck	Suppleant
Sofia Källbom	Suppleant

Revisor/er

Carina Toresson	Ordinarie extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Intern	Toresson Revision AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 19 maj 2021, en extra stämma hölls 7 juni 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsättning på relining utav rör med sprickor i källaren. Renovering av fönster i trapphus utvändigt. Installering av stenkista. Försäljning av hyreslokaler.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning
Ingen höjning

Skatter och avgifter

För inkomståret 2021 var den kommunala fastighetsavgiften 1459 kr per bostadslägenhet.

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

Företagets säte är Stockholms län, Sundbyberg kommun

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 430	1 458	1 420	1 411
Resultat efter finansiella poster	-1 110	-138	40	181
Soliditet (%)	57,03	59,17	59,06	58,62
Lån kvm/bostadsrättsyta	6981	7109	7238	-
Avgifter/bostadsrättsyta	836	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	540 831	-2 973 557
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			102 747	-102 747
Årets resultat				-1 119 536
Belopp vid årets utgång	15 851 476	710 781	643 578	-4 195 840

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 973 557
Reservering yttre fonden	-102 747
Årets resultat	-1 119 536
	-4 195 840
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-4 195 840
	-4 195 840

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 429 773	1 457 716
Summa rörelseintäkter		1 429 773	1 457 716
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 224 337	-1 206 747
Personalkostnader		-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-249 588	-249 588
Summa rörelsekostnader		-2 513 351	-1 495 761
Rörelseresultat		-1 083 578	-38 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 646	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 202	-99 483
Summa finansiella poster		-26 556	-99 483
Resultat efter finansiella poster		-1 110 134	-137 528
Skatter			
Övriga skatter		-9 402	0
Årets resultat		-1 119 536	-137 528

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2021-12-31

2020-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

22 223 127

22 455 351

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5

137 916

155 280

Summa materiella anläggningstillgångar

22 361 043

22 610 631

Summa anläggningstillgångar

22 361 043

22 610 631

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 453

0

Övriga fordringar

7 816

95

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

61 447

58 951

Summa kortfristiga fordringar

72 716

59 046

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

6

0

159 255

Summa kortfristiga placeringar

0

159 255

Kassa och bank

Kassa och bank

377 400

1 050 543

Summa kassa och bank

377 400

1 050 543

Summa omsättningstillgångar

450 116

1 268 844

SUMMA TILLGÅNGAR

22 811 159

23 879 475

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 562 257

16 562 257

Fond för yttre underhåll

643 578

540 831

Summa bundet eget kapital

17 205 835

17 103 088

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 076 304

-2 836 028

Årets resultat

-1 119 536

-137 529

Summa fritt eget kapital

-4 195 840

-2 973 557

Summa eget kapital

13 009 995

14 129 531

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 497 500

6 862 701

Summa långfristiga skulder

2 497 500

6 862 701

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

6 772 701

2 578 500

Leverantörsskulder

49 824

68 480

Skatteskulder

18 129

16 654

Övriga skulder

276 011

19 639

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

186 999

203 970

Summa kortfristiga skulder

7 303 664

2 887 243

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 811 159

23 879 475

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	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	102 437	102 437
Hysesintäkter, lokaler	139 410	173 152
Årsavgifter	1 110 231	1 110 231
Kabeltv	37 080	37 080
Överlåtelse/pantsättning	9 044	10 807
Övrigt	31 571	24 009
	<u>1 429 773</u>	<u>1 457 716</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
Städning inkl entremattor	62 199	53 310
Övrigt skötsel	129 225	101 552
Övrigt reparationer	239 626	244 447
El	69 989	56 234
Fjärrvärme	252 220	228 841
Vatten	68 113	64 853
Sophämtning/renhållning	75 932	67 290
Försäkring	16 949	16 323
Kabeltv	30 622	30 329
Förvaltningsarvode	143 238	139 854
Förvaltningsarvode extra teknisk	11 507	17 626
Självrisk	0	92 484
Fastighetsskatt	58 260	57 360
Revisionsarvode	15 298	14 569
Övrig administration	31 776	21 675
Underhåll	1 019 383	0
	<u>2 224 337</u>	<u>1 206 747</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Mark	20 783 872	20 783 872
Utgående anskaffningsvärden	4 569 193	4 569 193
Ingående avskrivningar	25 353 065	25 353 065
Årets avskrivningar	-2 897 714	-2 665 490
Utgående avskrivningar	-232 224	-232 224
Redovisat värde	-3 129 938	-2 897 714
	22 223 127	22 455 351
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Utgående anskaffningsvärden	307 415	307 415
Ingående avskrivningar	307 415	307 415
Årets avskrivningar	-152 135	-134 771
Utgående avskrivningar	-17 364	-17 364
Redovisat värde	-169 499	-152 135
	137 916	155 280

Not 6 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fond	0	159 255
	0	159 255

Fonden såld under år 2021

Not 7 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Lån		
Nordea, 0,594%		
Nordea, 0,65%		
Nordea, 0,65%		
	3 500 000	3 500 000
	3 272 701	3 362 701
	2 497 500	2 578 500
	9 270 201	9 441 201

År 2021, lån som omförhandlas, 6 772 701 kr.

År 2020, lån som omförhandlas, 2 578 500 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 673 300	21 672 300

NOTER

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget speciellt har hänt.

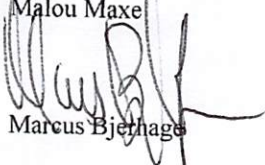
Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

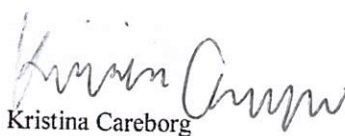
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Malou Maxe

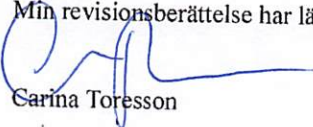


Marcus Bjernhage



Kristina Careborg

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4-2022



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 2021.

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 2021 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 2021 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 tryggt 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:

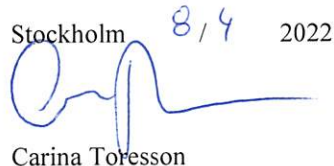
1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 8/4 2022

Carina Toresson