

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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 hyrs av boende i föreningen.

##### Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

Barnvagnsrum

Tvättstuga

Förrådsutrymmen

Verksamhet i lokalerna

Bageri, Sweet Treat Café

Står tom sedan 30/6 2021

Yta, Löptid

128m<sup>2</sup> 12 mån (avflyttad 31/1-2022)

35 m<sup>2</sup>

Lokalerna ska renoveras och hyras ut på nytt.

# Brf Hejaren 1

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	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	10 st
Medlemmar vid årets utgång	33 st

Under året har 5 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
Kristina Careborg	Ledamot
Malou Maxe	Ledamot

Tilda Ragnartz	Suppleant	Avgick 2022-05-19
Henrik Dahlin	Suppelant	Avgick 2022-05-19
Emmeli Hagelbäck	Suppleant	Avgick 2022-05-19
Sofia Källbom	Suppleant	Avgick 2022-03-29

## Revisor/er

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 19 maj 2022.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ansökan om bygglov för ombyggnad av föreningens hyreslokaler till bostäder fick avslag hos kommunen. Lokalerna ska renoveras och hyras ut. Processen att hitta nya hyresgäster påbörjades under 2022.

## Föreningens ekonomi

### Förändring av avgifter/hyror

Ingen höjning under 2022. Hyresrätter höjning 3% 2023-01-01. Avgifter höjning 5% 2023-01-01.

# Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

## Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 var den kommunala fastighetsavgiften 1519 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 16 720 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Sundbyberg kommun

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 358	1 430	1 458	1 420
Resultat efter finansiella poster	-72	-1 110	-138	40
Soliditet (%)	57,75	57,03	59,17	59,06
Lån kvm/bostadsrättsyta	6852	6981	7109	7238
Avgifter/bostadsrättsyta	836	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	643 578	-4 195 840
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			116 616	-116 616
Årets resultat				-72 421
Belopp vid årets utgång	15 851 476	710 781	760 194	-4 384 877

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 195 840
Reservering yttre fonden	-116 616
Årets resultat	-72 421
	<u>-4 384 877</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 384 877
	<u>-4 384 877</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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 358 023</u>	<u>1 429 773</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 358 023	1 429 773
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 041 420	-2 224 337
Personalkostnader		-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-249 575</u>	<u>-249 588</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 330 421	-2 513 351
<b>Rörelseresultat</b>		27 602	-1 083 578
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	45 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-100 023</u>	<u>-72 202</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-100 023	-26 556
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-72 421	-1 110 134
<b>Resultat före skatt</b>		-72 421	-1 110 134
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	-9 402
<b>Årets resultat</b>		<u>-72 421</u>	<u>-1 119 536</u>

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

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	4	21 990 917	22 223 127
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>120 552</u>	<u>137 916</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 111 469</b>	<b>22 361 043</b>

**Summa anläggningstillgångar**

22 111 469

22 361 043

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	3 453
Övriga fordringar		1 217	7 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>68 514</u>	<u>61 447</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 731</b>	<b>72 716</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>217 679</u>	<u>377 400</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>217 679</b>	<b>377 400</b>

**Summa omsättningstillgångar**

287 410

450 116

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**22 398 879**

**22 811 159**

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

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2022-12-31

2021-12-31

Not

16 562 257

760 194

17 322 451

16 562 257

643 578

17 205 835

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-4 312 456

-72 421

-4 384 877

-3 076 304

-1 119 536

-4 195 840

**Summa eget kapital**

12 937 574

13 009 995

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

6

0

0

2 497 500

2 497 500

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

6

9 099 201

96 816

10 914

12 511

241 863

9 461 305

6 772 701

49 824

18 129

276 011

186 999

7 303 664

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**22 398 879**

**22 811 159**

# Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

## 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	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	102 437	102 437
Hysesintäkter, lokaler	48 814	139 410
Årsavgifter	1 110 231	1 110 231
Kabeltv	37 080	37 080
Överlåtelse/pantsättning	12 250	9 044
Övrigt	47 211	31 571
	<hr/> 1 358 023	<hr/> 1 429 773

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
Städning inkl entremattor	60 476	62 199
Övrigt skötsel	39 791	129 225
Övrigt reparationer	107 548	239 626
El	98 694	69 989
Fjärrvärme	258 562	252 220
Vatten	83 795	68 113
Sophämtning/renhållning	79 978	75 932
Försäkring	17 620	16 949
Kabeltv	31 528	30 622
Förvaltningsarvode	152 433	143 238
Förvaltningsarvode extra teknisk	4 613	11 507
Fastighetsskatt	62 290	58 260
Revisionsarvode	15 375	15 298
Övrig administration	28 717	31 776
Underhåll	0	1 019 383
	<hr/> 1 041 420	<hr/> 2 224 337

d



# Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 783 872	20 783 872
	Mark	4 569 193	4 569 193
	Utgående anskaffningsvärden	<u>25 353 065</u>	<u>25 353 065</u>
	Ingående avskrivningar	-3 129 938	-2 897 714
	Årets avskrivningar	<u>-232 211</u>	<u>-232 224</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-3 362 149</u>	<u>-3 129 938</u>
	Redovisat värde	21 990 916	22 223 127
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	16 680 000	16 000 000
	Byggnader	<u>22 192 000</u>	<u>18 249 000</u>
		38 872 000	34 249 000

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>307 415</u>	<u>307 415</u>
	Utgående anskaffningsvärden	307 415	307 415
	Ingående avskrivningar	-169 499	-152 135
	Årets avskrivningar	<u>-17 364</u>	<u>-17 364</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-186 863</u>	<u>-169 499</u>
	Redovisat värde	120 552	137 916

Not 6	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Lån		
	Nordea, 2,507%		
	Nordea, 2,842%		
	Nordea, 0,700%		
	Tid och villkor		
	2023-04-26	3 500 000	3 500 000
	2023-11-16	3 182 701	3 272 701
	2023-06-21	<u>2 416 500</u>	<u>2 497 500</u>
		9 099 201	9 270 201

År 2021, lån som har omförhandlats, 6 772 701 kr.

år 2022, alla tre lånen omförhandlas under år 2023.

Lån som har slutförfallodatum inom 1 år från bokslutsdagen, redovisas som kortfristiga skulder.

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 673 300	21 673 300

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget speciellt har hänt.

1

## Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

### NOTER

#### Not 9 Definition av nyckeltal


Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2023-03-31



Malou Maxe



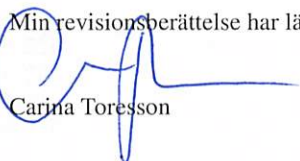
Marcus Bjerhage



Kristina Careborg

Min revisionsberättelse har lämnats den

5/4-2023



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 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred 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  
revisionsred 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 2022 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 revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred 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.

## **Revisorans 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.

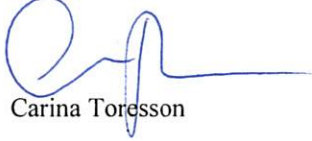
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 5/4 2023



Carina Toresson