

Årsredovisning
för
BRF Hejaren 1
769607-7853

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändåmål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter 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

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

Fastigheten är belägen på adressen Bergsgatan 16. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret 502002-6281. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1937 och består av 1flerbostadshus. Värdeåret är 1991. Byggnadsytan utgörs av 1402 kvm lägenhetsyta och 163 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 1 bostadshyresrätt samt 2 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1 rok 26st

2 rok 4st

Parkering/Garage

Föreningen har två parkeringsplatser som hyrs av boende iföreningen

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

Barnvagnsrum

Tvättstuga

Förrådsutrymmen

Verksamhet i lokalerna

Under renovering

Under renovering

Yta

128 kvm

35 kvm

Löptid

-

3 år

Lokalerna har renoverats och den mindre lokalen har i december 2024 hyrts ut. Hyreskontrakt är tidigare skrivet för den större lokalen, där hyresgästen inte tillträtt lokalen eller återkommit. Med hjälp av juridisk konsultation fortgår arbetet med att vräka hyresgästen. Mäklare är anlitad för att hitta en ny hyresgäst till den större lokalen.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan, den nuvarande är 2023 till 2052.

Stambyte	1992
Byte av elstigar	1992
Säkerhetsdörrar	2010
Renovering balkonger	2010
Helrenovering hiss A-port	2010
Byte undercentral	2012
Takrenovering	2014
Stamspolning	2016
O V K	2019
Ny torktumlare	2019
Stamspolning	2020
Relining av källarrör	2020
Brandskyddsåtgärder	2020
Relining av källarrör förts.	2021
Renovering av röklucka	2021
Installation av stenkista	2021
Renovering av fönster itrapphuset utvändigt	2021
Lagning av torktumlare	2023
Installering av svartplåt ihyreslokalen	2023
Renovering av hyreslokal	2023-2024

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	35
Nyttillkomna medlemmar	6
Avgående medlemmar	6
Medlemmar vid årets utgång	35

Styrelse

Jakop Dalunde	Ordförande	Avgick 2024-12-13
Anuwat Körner	Ledamot	
Sandra Ljunggren	Ledamot	Avgick 2025-05
Therese Monti	Ledamot	
Susanna Änggård	Ledamot	Avgick 2025-05
Folke Ulfsparre	Suppleant	Invalid ordförande 2025
Sophia Isevik	Suppleant	

Styrelse perioden 2024-05-05 - 2024-08-13

Malou Maxe	Ordförande
Kristina Careborg	Ledamot
Sophia Isevik	Ledamot
Charlotte Grün	Suppleant
Susanne Änggård	Suppleant
Anuwat Körner	Suppleant
Sandra Ljunggren	Suppleant

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindestaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 5 maj 2024
Extra föreningsstämma hölls 13 augusti 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Fortgående renovering av stora lokalen
- * Hyresgästen som 2023 skrev på hyresavtal med föreningen tillträdde aldrig lokalen vid överenskommet datum
- * Hyreskontrakt skrevs till den mindre lokalen och hyresgäst tillträdde
- * Extra föreningsstämma hölls och ny styrelse valdes in
- * Uppsägning av förvaltningsavtal med Nordstaden

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Föreningen har en lokal i huset där det 2023 påbörjades en renovering som fortsatt under 2024. Efter extra föreningsstämman i augusti gjordes ett omtag på renoveringen. Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med förvaltaren som även drivit lokalrenoveringen. Bakgrund till uppsägningen är långdragen renovering samt ökade kostnader. Renoveringen har inneburit stora kostnader för föreningen men eftersom lokalen var så eftersatt så ansåg vi detta nödvändigt. Nu har vi en nyrenoverad lokal att hyra ut, hyresintäkterna för detta kommer påverka föreningen positivt.

Avgiftshöjning

En avgiftshöjning under 2024 med 5%, trädde I kraft 2024-04-01

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1630 kr per bostadslägenhet.
För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 16 720 kr och motsvarar 1 % av taxeringsvärdet för lokaler
Föreningens säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 579 003	1 362 670	1 358 023	1 429 773
Resultat efter finansiella poster	-3 969 880	-1 272 897	-72 421	-1 119 536
Soliditet (%)	44	57	58	59
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1035	936	864	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	90	84	
Skuldsättning (kr/kvm)	6 268	6 268	5 814	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 386	7 386	6 852	
Sparande (kr/kvm)	-56	-173	113	
Räntekänslighet (%)	7	8	8	
Energikostnad (kr/kvm)	313	294	282	

För definitioner av nyckeltal, se not 9

Bostadsrättsyta uppgår till 1328 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1402 kvadratmeter.
Lokal 163 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsin satser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 329 325	2 482 932	876 810	-5 774 390
Ökning av insatskapital				
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			116 616	-116 616
Ianspråktagande av yttre fond			-767 806	767 806
Årets resultat				-3 969 880
Belopp vid årets utgång	16 329 325	2 482 932	225 620	-9 093 080

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 774 390
Reservering yttre fonden	-116 616
Anspråkstagande av yttre fond	767 806
Årets resultat	-3 969 880
	-9 093 080

Förslag till disposition:

Anspråkstagande av yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-9 093 080
	-9 093 080

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 579 003	1 362 670
Övriga rörelseintäkter		6 120	13 709
Summa rörelseintäkter		1 585 123	1 376 379
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-4 879 958	-2 036 095
Personalkostnader		-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-233 648	-233 628
Summa rörelsekostnader		-5 153 032	-2 309 149
Rörelseresultat		-3 567 909	-932 770
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 146	20 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 117	-360 700
Summa finansiella poster		-401 971	-340 127
Resultat efter finansiella poster		-3 969 880	-1 272 897
Årets resultat		-3 969 880	-1 272 897

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	21 558 369	21 774 653
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	85 824	103 188
Summa materiella anläggningstillgångar		21 644 193	21 877 841
Summa anläggningstillgångar		21 644 193	21 877 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		8 994	102 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 404	69 758
Summa kortfristiga fordringar		53 398	171 947
Kassa och bank			
Kassa och bank		659 991	2 426 254
Summa kassa och bank		659 991	2 426 254
Summa omsättningstillgångar		713 389	2 598 201
SUMMA TILLGÅNGAR		22 357 582	24 476 042

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 812 257	18 812 257
Fond för yttre underhåll		225 620	876 810
Summa bundet eget kapital		19 037 877	19 689 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 123 200	-4 501 493
Årets resultat		-3 969 880	-1 272 897
Summa fritt eget kapital		-9 093 079	-5 774 390
Summa eget kapital		9 944 798	13 914 677
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 808 701	9 808 701
Leverantörsskulder		2 435 430	392 391
Skatteskulder		6 202	0
Övriga skulder		24 808	92 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 643	267 762
Summa kortfristiga skulder		12 412 784	10 561 365
Summa skulder		12 412 784	10 561 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 357 582	24 476 042

KASSAFLÖDESANALYS

Not 2024-01-01 - 2024-12-31 2023-01-01 - 2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 567 909	-932 770
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster	233 648	233 628
Erhållen ränta	23 146	20 573
Erlagd ränta	-440 933	-360 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 752 048	-1 039 269

Förändring av rörelsekapital

Förändring av kundfordringar	0	0
Förändring av övriga fordringar	118 549	-117
Förändring av leverantörsskulder	2 043 039	295 575
Förändring av övriga skulder	-175 804	-7 115
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	1 985 784	288 343

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 766 264	-750 926
---	-------------------	-----------------

Investeringsverksamheten

Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Inbetalda medlemsinsatser	0	477 849
Upplåtelseavgifter	0	1 772 151
Upptagna långfristiga lån	0	750 000
Amortering av lån	0	-40 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 959 500
--	----------	------------------

ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 766 264	2 208 574
-------------------------	-------------------	------------------

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början	2 426 254	217 679
Årets kassaflöde	-1 766 264	2 208 575
Likvida medel vid årets slut	659 991	2 426 254

NOTER

Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt (BFNAR 2023:1) Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Reservering till yttre fonden görs enligt underhållsplan.

I årsavgiften är det obligatoriskt tillägg om bredband och kabel-TV

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	33
Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 - Nettoomsättning	2024	2023
Hysesintäkter, bostäder	54 531	65 797
Hysesintäkter, lokaler	106 668	0
Årsavgifter	1 308 239	1 206 777
Kabeltv och bredband	66 780	36 551
Överlåtelse/pantsättning	2 196	7 508
Övrigt	40 590	46 038
Summa nettoomsättning	1 579 003	1 362 670

Not 3 - Övriga externa kostnader	2024	2023
Städning inkl. Entremattor	46 089	50 802
Övrig skötsel	22 709	43 694
Övriga reparationer	59 095	49 503
El	105 071	66 643
Fjärrvärme	275 327	291 649
Vatten	110 169	102 002
Sophämtning/renhållning	82 181	84 274
Försäkring	19 912	18 483
Kabeltv	36 532	34 768
Bredband	29 700	0
Förvaltningsarvode	170 084	160 482
Förvaltningsarvode extra teknisk	0	4 613
Fastighetsskatt	65 620	64 390
Revisionsarvode	17 625	17 625
Övrig administration	75 274	77 139
Kundförluster	116 186	0
Underhåll	3 648 384	970 028
Summa övriga externa kostnader	4 879 958	2 036 095

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 - Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-3 578 413	-3 362 149
Årets avskrivningar	-216 284	-216 264
Utgående avskrivningar	-3 794 697	-3 578 413
Redovisat värde	21 558 369	21 774 652

Taxeringsvärden

Mark	16 680 000	16 680 000
Byggnader	22 192 000	22 192 000
	38 872 000	38 872 000

Not 5 - Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	307 415	307 415
Utgående anskaffningsvärden	307 415	307 415
Ingående avskrivningar	-204 227	-186 863
Årets avskrivningar	-17 364	-17 364
Utgående avskrivningar	-221 591	-204 227
Redovisat värde	85 824	103 188

Not 6 - Fastighetslån

Långgivare	Ränta	Förfallodag	Villkor	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	3,46%	2025-01-26	Rörligt 3 månader	3 500 000	3 500 000
Nordea	3,09%	2025-02-18	Rörligt 3 månader	3 182 701	3 182 701
Nordea	3,06%	2025-03-24	Rörligt 3 månader	3 126 000	3 126 000
				9 808 701	9 808 701

Not 7 - Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 672 300	21 672 300

Not 8 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har ett avtal med en ny ekonomisk förvaltare tecknats, avtals skrevs i januari 2025. Föreningen har i april 2025 lyckats avhysa hyresgästen i den stora lokalen. I samband med detta arbetar styrelsen med att skriva nytt hyresavtal med en ny hyresgäst till den stora lokalen, vilket förväntas färdigställas under årets andra kvartal.

Not 9 - Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Den årliga avgiften som bostadsrättsinnehavare betalar per kvadratmeter bostadsrättsyta

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifterna som medlemmarna betalar.

Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala skulder fördelade per kvadratmeter bostadsrättsyta

Underskrifter

Sundbyberg den

Folke Ulfsparre
Tjänstgörande Suppleant

Anuwat Körner

Therese Monti

Sophia Isevik
Tjänstgörande Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 18:45

SENT BY OWNER:

Carina Toresson • 12.06.2025 16:57

DOCUMENT ID:

r1hRqw_7xx

ENVELOPE ID:

S1oR9wd7ee-r1hRqw_7xx

DOCUMENT NAME:

ÅR BRF Hejaren 1 2024.pdf

12 pages

SHA-512:

845bcadb94b923e16f7cc67210d735d613d4fa5e0ed723
a3113b0f7c01f4ba2dbba460125e832ee4ef7bf7f100494
87de48f9c397c9ddb863400d7c2317e7944

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

