

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 2001-11-30 hos bolagsverket.

Föreningen antog under året, via två stämmor, en extra och en ordinarie, nya stadgar som är förenliga med de lagar och förordningar föreningen behöver förhålla sig till. Dessa stadgar ligger vid upprättande av denna förvaltningsberättelse för registrering 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. 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

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
Stampsolning	2016

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	35 st
Nyttillkomna medlemmar	7 st
Avgående medlemmar	6 st
Medlemmar vid årets utgång	36 st

Under året har 4 överlåtelser skett.

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

Styrelsen

Malin Gustafsson	Ledamot
Erik Jonsson	Ledamot
Karin Grankvist	Ledamot
Markus Kaarto	Ledamot

Sofia Waldell	Suppleant
Markus Bjerhage	Suppleant
Beda Andersson	Suppleant

Revisor/er

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 13 maj 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rivning och torkning efter vattenskada i B-porten, fyra lägenheter och en lokal. Förnyat energideklaration. Godkänd radonmätning.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning skedde under 2018.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2018 var den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 8280 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Brf Hejaren 1

Org.nr. 769607-7853

Företagets säte är Stockholms län, Sundbyberg kommun

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

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

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 851 476	710 781	251 253	-2 767 434
Reservering yttre fond			84 084	-84 084
Årets resultat				181 415
Belopp vid årets utgång	15 851 476	710 781	335 337	-2 670 103

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 767 434
Reservering yttre fonden	-84 084
Årets resultat	181 415
	-2 670 103

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 670 103
	-2 670 103

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

d

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 410 896	1 435 158
Summa rörelseintäkter		<u>1 410 896</u>	<u>1 435 158</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-811 301	-933 507
Personalkostnader		-55 895	-56 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-245 604	-245 603
Summa rörelsekostnader		<u>-1 112 800</u>	<u>-1 235 431</u>
Rörelseresultat		298 096	199 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 730	-130 846
Summa finansiella poster		<u>-116 682</u>	<u>-130 750</u>
Resultat efter finansiella poster		181 414	68 977
Resultat före skatt		181 414	68 977
Årets resultat		<u>181 414</u>	<u>68 977</u>

d

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

22 919 799

23 152 023

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5

147 149

160 529

Summa materiella anläggningstillgångar

23 066 948

23 312 552

Summa anläggningstillgångar

23 066 948

23 312 552

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 339

6 111

Övriga fordringar

11 131

46 949

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 734

0

Summa kortfristiga fordringar

54 204

53 060

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

6

159 255

159 255

Summa kortfristiga placeringar

159 255

159 255

Kassa och bank

Kassa och bank

989 604

557 728

Summa kassa och bank

989 604

557 728

Summa omsättningstillgångar

1 203 063

770 043

SUMMA TILLGÅNGAR

24 270 011

24 082 595

d

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 562 257	16 562 257
Fond för yttre underhåll		335 337	251 253
Summa bundet eget kapital		<u>16 897 594</u>	<u>16 813 510</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 851 518	-2 836 411
Årets resultat		181 415	68 977
Summa fritt eget kapital		<u>-2 670 103</u>	<u>-2 767 434</u>
Summa eget kapital		14 227 491	14 046 076
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 742 701	9 742 701
Summa långfristiga skulder		<u>9 742 701</u>	<u>9 742 701</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 867	129 510
Skatteskulder		52 310	94 230
Övriga skulder		20 098	20 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 544	49 597
Summa kortfristiga skulder		<u>299 819</u>	<u>293 818</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 270 011	24 082 595

d

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	102 437	102 437
Hysesintäkter, lokaler	166 629	169 724
Årsavgifter	1 088 462	1 088 642
Kabeltv	37 080	37 080
Överlåtelse/pantsättning	9 765	5 588
Övrigt	6 523	31 687
	<hr/> 1 410 896	<hr/> 1 435 158

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Städning inkl entremattor	51 232	109 144
Sotning	1 865	2 280
Klotter	2 292	3 668
Övrigt skötsel	15 260	59 908
Markarbete	8 753	68 460
Övrigt reparationer	68 502	52 917
El	52 107	45 308
Fjärrvärme	264 730	249 153
Vatten	61 894	60 241
Sophämtning/renhållning	56 652	47 846
Försäkring, inkl självrisk (år 2018)	42 339	16 072
Kabeltv	21 758	28 046
Förvaltningsarvode	54 891	99 488
Fastighetsskatt	48 390	47 730
Revisionsarvode	29 569	13 570
Övrigt administration	31 067	29 676
	<hr/> 811 301	<hr/> 933 507

d

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31	
	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	-2 201 042	-1 968 816	
	Årets avskrivningar	-232 224	-232 226	
	Utgående avskrivningar	-2 433 266	-2 201 042	
	Redovisat värde	22 919 799	23 152 023	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	11 800 000	11 800 000	
	Byggnader	16 228 000	16 228 000	
		28 028 000	28 028 000	
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	267 544	267 544	
	Utgående anskaffningsvärden	267 544	267 544	
	Ingående avskrivningar	-107 015	-93 638	
	Årets avskrivningar	-13 380	-13 377	
	Utgående avskrivningar	-120 395	-107 015	
	Redovisat värde	147 149	160 529	
Not 6	Kortfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31	
	Fond	159 255	159 255	
		159 255	159 255	
Not 7	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31	
	Lån	Tid och villkor		
	Nordea, 0,98%	2019-04-17	3 500 000	3 500 000
	Nordea, 1,7%%	2020-11-18	3 542 701	3 632 701
	Nordea, 0,8%	2019-05-15	2 700 000	2 700 000
			9 742 701	9 832 701
Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar	21 672 300	21 672 300	
Not 9	Definition av nyckeltal			
	Soliditet			
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning			

d

NOTER

2019-05-01


Malin Gustafsson


Karin Grankvist

Erik Jonsson


Markus Kaarto

Min revisionsberättelse har lämnats den

3/5 - 2019


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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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
revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed 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 den 3 maj 2019

Carina Toresson