

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HEJAREN 3	1978	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

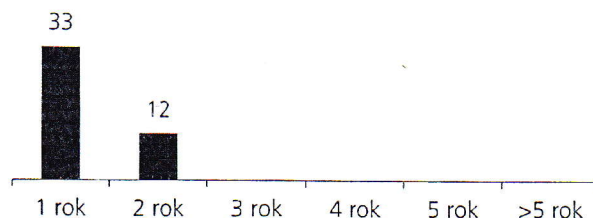
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 135 m², varav 1 909 m² utgör lägenhetsyta och 226 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hundvård	105 m ²	Tillsvidare
Blomsteraffär	55 m ²	Tillsvidare
Skönhetssalong	32 m ²	Tillsvidare
Skönhetssalong	34 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av undercentral	2010	
Fönsterrenovering	2009	
Stamspolning	2009	
Montering ventilationsdon	2008	För bättre justerad ventilation
Dörrbyte	2006	Säkerhetsdörrar till alla lägenheter
Elstambyte	1992	
Rörstambyte	1992	
Renovering av balkonger	1992	
Omputsning av fasad	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av tak	2013	Avvaktar löpande besiktning, inom de närmaste åren
Kontroll av värmesystem	2014	Avvaktar resultat av genomförda mindre åtgärder
Kontroll av balkonger	2014	
OVK	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 45 st.
Överlåtelse under året: 13 st.

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

Styrelsen

Marianne Beckerdahl Ledamot
Solvejg Maria Hoppe Ledamot
Ulf Peter Jagemo Ledamot
Anders Peter Blom Ledamot

Jimmy Rolf Birger Eriksson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Peter Jagemo och Anders Peter Blom.
Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Olsson

Ordinarie Extern

Stromson

Valberedning

Mårten Genfors

Sammanställande

Majvor Brehmmar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2013-11-28. Extra stämma med anledning av avtal med Com Hem eller Stadsnät.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

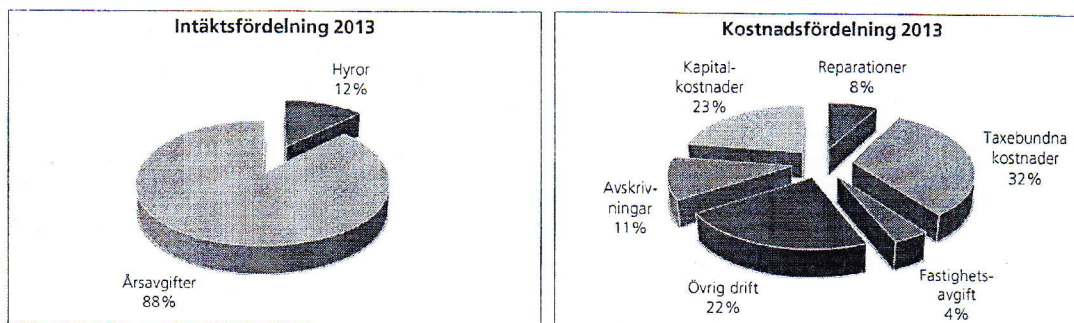
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 909 m² bostäder och 226 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	780	752	752	752
Hyror/m ² hyresrättsyta	972	972	972	972
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 927	4 977	5 028	5 079
Elkostnad/m ² totalyta	23	25	24	25
Värmekostnad/m ² totalyta	178	181	172	178
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	43	39	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	185	207	204	198

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 592
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 164 374
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 754
summa ansamlad förlust	-1 298 720

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -1 298 720

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 699 965	1 646 141
Övriga rörelseintäkter		770	705
		1 700 736	1 646 847
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-39 113	-35 371
Reparationer		-134 673	-43 879
Taxebundna kostnader		-552 421	-575 029
Övriga driftskostnader		-105 369	-171 664
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-69 630	-81 085
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-217 853	-215 544
Personalkostnader		-17 681	-84 292
Avskrivningar		-195 383	-195 382
		-1 332 123	-1 402 245
RÖRELSERESULTAT		368 613	244 601
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 965	755
Räntekostnader		-394 170	-441 118
		-392 205	-440 363
ÅRETS RESULTAT		-23 592	-195 762

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	15 637 961	15 833 344
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<u>15 637 961</u>	<u>15 833 344</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 700	2 700
	<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 640 661	15 836 044
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	8 878	15 873
Skattefordringar	21 153	9 698
Övriga fordringar	22 965	64 134
Förutbetalda kostnader Not 5	69 807	66 141
	<u>122 803</u>	<u>155 846</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	410 807	356 712
	<u>410 807</u>	<u>356 712</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	533 610	512 558
SUMMA TILLGÅNGAR	16 174 271	16 348 602

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 587 746	1 587 746
Upplåtelseavgifter		5 306 228	5 306 228
Fond för yttre underhåll	Not 7	768 257	657 503
		<u>7 662 231</u>	<u>7 551 477</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 275 128	-968 612
Årets resultat		-23 592	-195 762
		<u>-1 298 721</u>	<u>-1 164 374</u>
SUMMA EGET KAPITAL		6 363 510	6 387 103
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	5 099	1 991
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 301 478	9 399 732
		<u>9 306 577</u>	<u>9 401 723</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	98 568	99 256
Leverantörsskulder		107 832	146 859
Upplupna kostnader	Not 10	138 520	186 807
Förutbetalda avgifter och hyror		159 263	126 854
		<u>504 184</u>	<u>559 776</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 174 271	16 348 602
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	21 376 000	21 376 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00 %	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %	10,00 %
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	10,00 %	10,00 %
Fjärrvärme	5,00 %	5,00 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 489 745	1 435 921
Hysesintäkter	210 220	210 220
	<u>1 699 965</u>	<u>1 646 141</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Städning entreprenad	24 693	24 693
Hissbesiktning	2 424	2 618
Gård	2 673	450
Serviceavtal	5 400	5 400
Förbrukningsmateriel	3 758	2 210
Fordon	165	0
	<u>39 113</u>	<u>35 371</u>

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	10 972	0
Brf Lägenheter	16 050	0
Lokaler	6 089	469
Tvättstuga	13 985	12 022
Källare	2 334	0
Lås	240	13 379
VVS	38 241	469
Värmeanläggning/undercentral	769	0
Elinstallationer	0	6 250
Hiss	4 625	11 290
Vattenskada	41 368	0
	134 673	43 879
Taxebundna kostnader		
El	49 408	53 235
Värme	379 878	386 196
Vatten	80 642	92 864
Sophämtning/renhållning	39 319	39 048
Grovsopor	3 174	3 686
	552 421	575 029
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 345	49 624
Självrisk	0	66 000
Kabel-TV	56 024	56 040
	105 369	171 664
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 630	81 085
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 246	1 246
Inkassering avgift/hyra	3 000	10 000
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	17 141	16 125
Föreningskostnader	1 219	1 164
Styrelseomkostnader	0	297
Fritids och Trivselkostnader	629	1 116
Förvaltningsarvode	174 856	170 190
Förvaltningsarvoden övriga	9 875	5 466
Administration	4 467	4 520
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	5 420	5 420
	217 853	215 544

Not 2 fortsättning	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	14 000	64 919
Sociala kostnader	3 681	19 373
	17 681	84 292
Avskrivningar		
Byggnad	131 136	131 136
Förbättringar	64 247	64 246
	195 383	195 382
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 332 123	1 402 245
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 718 676	19 718 676
Utgående anskaffningsvärde	19 718 676	19 718 676
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 885 333	-3 689 951
Årets avskrivningar enligt plan	-195 383	-195 382
Utgående avskrivning enligt plan	-4 080 715	-3 885 333
Planenligt restvärde vid årets slut	15 637 961	15 833 344
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 285 000	19 970 000
Taxeringsvärde mark	15 633 000	10 996 000
	36 918 000	30 966 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	35 400 000	29 000 000
Lokaler	1 518 000	1 966 000
	36 918 000	30 966 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	330 414	330 414
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	330 414	330 414
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-330 414	-330 414
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-330 414	-330 414
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	55 639	51 715
Kabel-TV	14 168	14 426
	<u>69 807</u>	<u>66 141</u>

Not 6	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 587 746	0	0	1 587 746
Upplåtelseavgifter	5 306 228	0	0	5 306 228
Fond för yttre underhåll	768 257	110 754	0	657 503
Summa bundet eget kapital	<u>7 662 231</u>	<u>110 754</u>	<u>0</u>	<u>7 551 477</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 275 128	-110 754	-195 762	-968 612
Årets resultat	-23 592	-23 592	195 762	-195 762
Summa ansamlad förlust	<u>-1 298 721</u>	<u>-134 346</u>	<u>0</u>	<u>-1 164 374</u>
Summa eget kapital	6 363 510	-23 592	0	6 387 103

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	657 503	564 605
Reservering enligt stadgar	110 754	92 898
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	<u>768 257</u>	<u>657 503</u>

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljad kredit	200 000	200 000
Utnyttjat kreditbelopp	-5 099	-1 991

Not 9	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek AB	3,700 %	1 910 580	1 930 692	2018-12-01
Stadshypotek AB	4,690 %	2 011 247	2 031 927	2016-03-01
Stadshypotek AB	4,090 %	1 743 204	1 761 176	2015-12-01
Stadshypotek AB	3,230 %	1 742 280	1 759 880	2017-12-01
SBAB	4,490 %	1 650 762	1 663 216	2014-04-09
Stadshypotek AB	2,630 %	181 973	192 097	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,320 %	160 000	160 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		<u>9 400 046</u>	<u>9 498 988</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-98 568</u>	<u>-99 256</u>	
		9 301 478	9 399 732	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 907 206 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 145	4 522
Värme	46 331	56 797
Extern revisor	16 500	16 000
Arvoden	14 500	53 000
Sociala avgifter	4 556	16 653
Ränta	36 300	39 445
Grovsopor	138	390
Brf Lägenheter	16 050	0
	138 520	186 807

SUNDBYBERG den 21 / 5 2014



Marianne Beckerdahl
Ledamot



Anders Peter Blom
Ledamot

Solvejg Maria Hoppe
Ledamot



Ulf Peter Jagemo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 - 2014



Jonas Olsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hejaren 3
Org.nr. 716416-5107

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hejaren 3 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hejaren 3 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

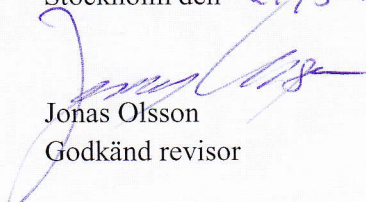
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21/5-2014


Jonas Olsson
Godkänd revisor

Stromson