



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF HEJAREN 3

Org nr 716416-5107

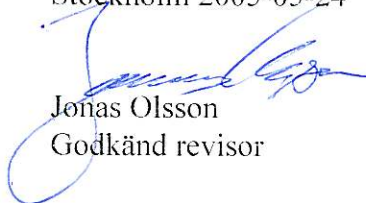
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Hejaren 3 för räkenskapsåret 2004-01-01--2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2005-05-24


Jonas Olsson
Godkänd revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HEJAREN 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

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 upprättades 1978 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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 101 kvadratmeter, varav 1 909 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 192 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok
33	12

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hundvård		Tillsvidare
Blomsteraffär		Tillsvidare
Skönhetssalong		Tillsvidare
Skönhetssalong		Tillsvidare

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Styrelserum

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002-01-01 och sträcker sig fram till 2022-01-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Rörstamsbyte	1992
Elstambyte	1992
Omputsning av fasad	1992
Renovering av balkonger	1992

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal:

- Föreningen har hyrt in en firma som sköter trappstädningen

Föreningen har bredbandsuppkoppling via comhem.

Medlemmar

Av föreningens 45 medlemslägenheter har under året 8 överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Andrahandsuthyrning tillåts för max 6 månader åt gången och max 18 månader totalt.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gustav Tobias Davidsson	Ordförande
Lars-Jörgen Källström	Ledamot
Jan Mikael Angman	Ledamot
Berit Liselotte Bergström	Suppleant
Ulla Anna Elisabet Tillgren	Suppleant
Lars Marcus Åström	Suppleant

Revisorer

Jonas Ohlsson, ordinarie extern R3 Revision
Lina Tägt, suppleant extern R3 Revision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-06

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2004	2003	2002	2001
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	713	695	739	770
Lån/kvm bostadsrättsyta	5106	5363	5418	5858

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 10 975 009 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	38 375,45
ansamlad förlust	- 338 494,45
	- 300 119,51

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	61 062,00
	- 361 183,51
att i ny räkning överföres	- 300 119,51

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



RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2004	2003
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 566 508	1 530 177
Övriga rörelseintäkter		37 718	22 512
		<u>1 604 226</u>	<u>1 552 689</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-76 469	-28 936
Reparationer		-46 196	-47 126
Taxebundna kostnader		-393 671	-348 572
Övriga driftskostnader		-60 364	-61 018
Fastighetskatt		-107 540	-112 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-166 987	-91 148
Personalkostnader		-13 885	
Avskrivningar		-164 757	-168 830
		<u>-1 029 868</u>	<u>-858 309</u>
RÖRELSERESULTAT		574 357	694 380
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 298	8 921
Räntekostnader		-544 280	-594 300
		<u>-535 982</u>	<u>-585 379</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 375	109 001
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 7		-100 000
			<u>-100 000</u>
ÅRETS RESULTAT		38 375	9 001

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	16 431 501	16 601 549
Maskiner och inventarier	Not 4	135 960	164 918
		<u>16 567 461</u>	<u>16 766 467</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 700	2 700
		<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 570 161	16 769 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar			14 630
Skattefordringar		1 118	
Övriga fordringar		2 671	3 449
Förutbetalda kostnader	Not 5		32 389
		<u>3 789</u>	<u>50 468</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank			300 000
SBC klientmedel i SHB		652 750	540 777
		<u>652 750</u>	<u>840 777</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		656 539	891 245
SUMMA TILLGÅNGAR		17 226 700	17 660 413
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
Föreningens reparationsfond		570 088	
		<u>7 464 062</u>	<u>6 893 974</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-338 495	-286 434
Årets resultat		38 375	9 001
		<u>-300 120</u>	<u>-277 433</u>
SUMMA EGET KAPITAL		7 163 942	6 616 541

		2004-12-31	2003-12-31
AVSÄTTNINGAR	Not 7		
Föreningens reparationsfond			509 026
Övriga fonder			85 500
			594 526
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 664 295	10 132 776
		9 664 295	10 132 776
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	82 648	105 084
Leverantörsskulder		61 922	52 630
Skatteskulder			4 022
Övriga kortfristiga skulder		21 000	21 000
Upplupna kostnader	Not 9	73 679	55 750
Förutbetalda avgifter och hyror		159 214	78 084
		398 463	316 570
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		17 226 700	17 660 413
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		21 376 000	21 376 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Varav i eget förvar			
Ansvarsförbindelser		431 533	431 533
Borgensåtagande mot medlemmar i föreningen i samband med en insatshöjning 1998			



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, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

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.

	2004	2003
Byggnad	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	10,0%	-
Bredband		10,0%
Inventarier	5/20%	5/20%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar. 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.

	2004	2003
NOT 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 360 248	1 327 091
Hysesintäkter	206 260	203 086
	<u>1 566 508</u>	<u>1 530 177</u>

	2004	2003
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	41 312	
Städning entreprenad	26 381	7 657
Sotning		10 153
Hissbesiktning	1 635	1 598
Hiss	4 500	4 500
Förbrukningsmateriel	2 641	5 028
	<u>76 469</u>	<u>28 936</u>

	2004	2003
Reparationer		
Lägenheter	2 313	
Lokaler		21 883
Tvättstuga		12 839
Lås	3 478	1 241
VVS	30 888	100 027
Värmeanläggning		12 597
Hiss	2 023	3 403
Fasad	7 494	
lanspråktagande övriga fonder		-104 864
	46 196	47 126

Periodiskt underhåll

Tak		51 750
lanspråktagande föreningens reparationsfond		-51 750
		0

Taxebundna kostnader

Elkostnader	42 160	39 837
Värmekostnader	243 733	251 966
Vattenkostnader	74 342	29 382
Sophämtning	25 083	21 499
Grovsopor	8 353	5 888
	393 671	348 572

Övriga driftskostnader

Försäkring	23 064	19 218
Kabel-TV/Satellit-TV	37 300	41 800
	60 364	61 018

Fastighetsskatt

107 540 **112 680**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Hysesförluster	14 630	
Revisionsarvode (extern revisor)	10 372	6 865
Föreningskostnader	4 554	316
Studieverksamhet	1 844	
Förvaltningsarvode	53 566	51 917
Arvode SBC övrigt	1 060	188
Teknisk förvaltning	74 360	24 584
Administration	1 271	1 748
Korttidsinventarier		700
Avgift till organisationer	4 830	4 830
Dröjsmålsavgifter	500	
	166 987	91 148

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	12 500	
Sociala kostnader	1 385	
	13 885	

	2004	2003
Avskrivningar		
Byggnad	131 136	131 136
Förbättringar	4 663	8 986
Inventarier	28 958	28 708
	164 757	168 830
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 029 868	858 309

NOT 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	19 012 965	18 923 097
Nyanskaffningar	46 633	89 868
Utgående anskaffningsvärde	19 059 598	19 012 965

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 411 416	-2 271 294
Årets avskrivningar enligt plan	-135 799	-140 122
Bredband (resterande)	-80 882	
Utgående avskrivning enligt plan	-2 628 097	-2 411 416

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	11 739 000	14 724 000
Taxeringsvärde mark	8 615 000	6 534 000
	20 354 000	21 258 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	19 200 000	19 980 000
Lokaler	1 154 000	1 278 000

NOT 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	330 414	249 164
Nyanskaffningar		81 250
Utgående anskaffningsvärde	330 414	330 414

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-165 496	-136 788
Årets avskrivningar enligt plan	-28 958	-28 708
Utgående avskrivning enligt plan	-194 454	-165 496

Redovisat restvärde vid årets slut

	135 960	164 918
--	----------------	----------------

NOT 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Kabel-TV		9 325
Försäkring		23 064
		32 389

NOT 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 587 746			1 587 746
Upplåtelseavgifter	5 306 228			5 306 228
Föreningens reparationsfond	570 088	570 088		
Summa bundet eget kapital	7 464 062			6 893 974
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-338 495	-61 062	9 001	-286 434
Årets resultat	38 375		-9 001	9 001
Summa fritt eget kapital	-300 120		0	-277 433
Summa eget kapital	7 163 942			6 616 541

Föreningens reparationsfond (509 026 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

	2004	2003
NOT 7		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	509 026	565 640
Årets avsättning		100 000
lansspråktagande		-51 750
Omföring till eget kapital	-509 026	
Vid årets slut		509 026
BUNDET EGET KAPITAL		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början		
Omföring från avsättningar	509 026	
Årets reservering	61 062	
Årets ianspråktagande		
Vid årets slut	570 088	
Övriga fonder		
Vid årets början	85 500	
lansspråktagande	-85 500	
Vid årets slut	0	85 500

Föreningens Bredbandsfond togs inte i anspråk korrekt 2003.

Istället skrevs bredbandsinvesteringen av om 10%.

Detta är korrigerat 2004.

Fonden har, i sin helhet, ianspråktagits 2004

NOT 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	
Stadshypotek AB	5,64%	0	2 142 832	
Stadshypotek AB	4,75%	2 095 828	2 117 000	2008-12-01
Stadshypotek AB	6,23%	2 095 204	2 117 028	2005-12-01
Stadshypotek AB	5,46%	1 911 000	1 930 500	2006-12-01
Stadshypotek AB	5,67%	1 911 000	1 930 500	2007-12-01
SBAB	4,86%	1 733 911	0	2009-05-15
Summa skulder till kreditinstitut		9 746 943	10 237 860	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-82 648	-105 084	
		9 664 295	10 132 776	

NOT 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Extern revisor	9 000	7 950
Låneräntor	49 712	47 800
El	3 631	
Föreningsarvoden	6 000	
Vatten	5 336	
	73 679	55 750

SUNDBYBERG den 19/5 2005



Gustav Tobias Davidsson

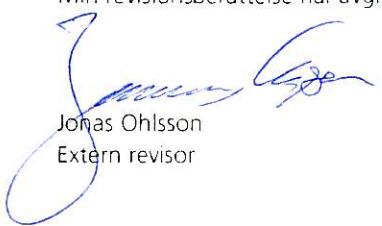


Lars-Jörgen Källström



Jan Mikael Ångman

Min revisionsberättelse har avgivits den 24/5 2005.



Jonas Ohlsson
Extern revisor