

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-01-01 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 genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2135 kvadratmeter, varav 1909 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 226 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt och 0 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
33	12	0	0	0	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hundvård	105 kvm	Tillsvidare
Blomsteraffär	55 kvm	Tillsvidare
Skönhetssalong	34 kvm	Tillsvidare
Skönhetssalong	32 kvm	Tillsvidare

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

MWO
seka
JR

Gemensamhetslokal
Övrigt

ev. kommentar
Styrelserum

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20090101 och sträcker sig fram till 20281231. Underhållsplanen uppdaterades 200812 (Planen gjordes om från början).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Montering ventilationsdon	2008	För bättre justerad ventilation
Rörstambyte	1992	
Elstambyte	1992	
Omputsning av fasad	1992	
Renovering av balkonger	1992	
Dörrbyte	2006	Säkerhetsdörrar till alla lägenheter

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 Bredband-uppkoppling via comhem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning tillåts för max 6 månader åt gången och max 18 månader totalt.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Barbro Wennie Maria Lundin	Ledamot	Avgått
Inger Margareta Karlsson	Ledamot	
Karin Agneta Björkman	Ledamot	Avgått
Sebastian Karlsson	Ledamot	Vald vid årsstämma
Juan-Manuel Ogando	Suppleant	Vald vid årsstämma
Björn David Göran Olausson	Suppleant	
Peter Jagemo	Suppleant	Vald vid årsstämma

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Olsson

R3 Revision

Ordinarie Extern

Valberedning

JK
Sek

Morgan Lindqvist
Tobias Davidsson

sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2009-06-03

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nya ventilationsdon i varje lägenhet.

Föreningen har under året utfärdat Energideklaration och OVK.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fönsterrenovering

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	723	723	723	718
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 085	5 133	5 024	5 059
Elkostnad/kvm totalyta	27	27	23	20
Värmekostnad/kvm totalyta	142	134	132	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	34	33	29

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

årets resultat

ansamlad förlust

reservering till fond för yttre underhåll

72 304

-500 362

-71 259

-499 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

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

-499 317

JMO
Soka

JK

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 591 201	1 588 996
Övriga rörelseintäkter		36 495	31 992
		<u>1 627 696</u>	<u>1 620 988</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-72 800	-75 884
Reparationer		-47 159	-60 949
Periodiskt underhåll		0	-6 250
Taxebundna kostnader		-461 228	-462 271
Övriga driftskostnader		-77 793	-83 379
Fastighetsskatt		-71 530	-94 330
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-179 229	-174 514
Personalkostnader		-55 047	-28 986
Avskrivningar		-148 257	-164 507
		<u>-1 113 043</u>	<u>-1 151 070</u>
RÖRELSERESULTAT		514 653	469 918
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 163	1 573
Räntekostnader		-445 512	-455 592
		<u>-442 349</u>	<u>-454 019</u>
ÅRETS RESULTAT		72 304	15 899

JMO
SeKa

JK

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	15 888 305	16 024 104
Pågående byggnation	103 625	0
Maskiner och inventarier	37 378	49 836
	<u>16 029 307</u>	<u>16 073 940</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 700	2 700
	<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 032 007	16 076 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 800	1 709
Övriga fordringar	68 823	163 210
Förutbetalda kostnader	55 670	52 484
	<u>126 293</u>	<u>217 403</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	628 652	562 224
	<u>628 652</u>	<u>562 224</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	754 945	779 627
SUMMA TILLGÅNGAR	16 786 952	16 856 266

JMO
Seka
JK

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 587 746	1 587 746
Upplåtelseavgifter		5 306 228	5 306 228
Fond för yttre underhåll	Not 8	399 380	328 121
		<u>7 293 354</u>	<u>7 222 095</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-571 621	-516 261
Årets resultat		72 304	15 899
		<u>-499 317</u>	<u>-500 362</u>
SUMMA EGET KAPITAL		6 794 037	6 721 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 607 897	9 703 619
		<u>9 607 897</u>	<u>9 703 619</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	94 256	95 300
Leverantörsskulder		64 089	51 257
Skatteskulder		4 242	7 040
Övriga kortfristiga skulder		225	0
Upplupna kostnader	Not 10	140 152	129 963
Förutbetalda avgifter och hyror		82 054	147 354
		<u>385 018</u>	<u>430 914</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 786 952	16 856 266
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	21 376 000	21 376 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

JW
Sck
JK

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).

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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%
Inventarier	5,0-20,0%	5,0-20,0%

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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 380 981	1 380 756
Hysesintäkter	210 220	208 240
	<u>1 591 201</u>	<u>1 588 996</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	3 122	0
Fastighetsskötsel enl beställn	0	725
Fastighetsskötsel gård beställ	0	10 625
Snöröjning/sandning	0	24 763
Städning entreprenad	25 335	25 335
OVK Obl. Ventilationskontroll	6 331	0
Hissbesiktning	4 290	1 780
Myndighetstillsyn	8 744	0
Störningsjour och larm	3 813	0
Gård	1 570	7 584
Serviceavtal	14 733	0
Hiss	0	4 500
Förbrukningsmateriel	4 862	572
	<u>72 800</u>	<u>75 884</u>

JMD
SEKE
JK

Reparationer

Lokaler	0	2 066
Tvättstuga	14 420	1 685
Sophantering/återvinning	0	7 750
Vind	8 383	0
Lås	250	3 025
VVS	0	1 300
Undercentral	3 609	4 531
Ventilation	0	32 424
Elinstallationer	14 638	2 365
Hiss	0	2 530
Huskropp utvändigt	3 188	0
Tak	0	1 970
Fasad	0	1 303
Gård	2 671	0
	47 159	60 949

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus	0	6 250
	0	6 250

Taxebundna kostnader

El	57 555	58 304
Värme	302 979	285 392
Vatten	69 967	72 624
Sophämtning/renhållning	18 928	34 078
Grovsopor	10 827	8 803
Returpapper	972	3 071
	461 228	462 271

Övriga driftskostnader

Försäkring	28 961	36 871
Kabel-TV	48 832	46 508
	77 793	83 379

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

71 530 **94 330**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	225
Medlemsinformation	2 097	0
Datakommunikation	975	1 125
Förvaltning	409	0
Revisionsarvode extern revisor	13 200	15 656
Styrelseomkostnader	3 338	3 435
Fritids och Trivselkostnader	347	0
Föreningens dag	619	385
Förvaltningsarvode	61 192	59 740
Arvode SBC övrigt	1 045	3 125
Fastighetsförvaltning	84 922	82 914
Administration	6 577	3 079
Korttidsinventarier	88	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 421	4 830
	179 229	174 514

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

JWD
Sek
JK

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	39 400	22 000
Sociala kostnader	15 647	6 986
	<u>55 047</u>	<u>28 986</u>

Avskrivningar

Byggnad	131 136	131 136
Förbättringar	4 663	4 663
Inventarier	12 458	28 708
	<u>148 257</u>	<u>164 507</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 113 043 **1 151 070**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	19 059 598	19 059 598
Utgående anskaffningsvärde	<u>19 059 598</u>	<u>19 059 598</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 035 494	-2 899 695
Årets avskrivningar enligt plan	-135 799	-135 799
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-3 171 294</u>	<u>-3 035 494</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

15 888 305 **16 024 104**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

5 809 514 5 809 514

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	16 720 000	16 720 000
Taxeringsvärde mark	7 033 000	7 033 000
	<u>23 753 000</u>	<u>23 753 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	22 000 000	22 000 000
Lokaler	1 753 000	1 753 000
	<u>23 753 000</u>	<u>23 753 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	103 625	0
	<u>103 625</u>	<u>0</u>

JMO
SeKa
JK

Not 5

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	-280 578	-251 870
Årets avskrivningar enligt plan	-12 458	-28 708
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-293 036	-280 578

Redovisat restvärde vid årets slut

37 378 **49 836**

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Korttidsinventarie	62	0
Fastighetsförsäkring	41 598	28 032
Skadedyrsavtal	1 082	12 244
Kabel-TV	12 928	12 208
	55 670	52 484

Not 7

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	0	0	1 587 746
Upplåtelseavgifter	5 306 228	0	0	5 306 228
Fond för yttre underhåll enligt not	399 380	71 259	0	328 121
Summa bundet eget kapital	7 293 354	71 259	0	7 222 095
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-571 621	-71 259	15 899	-516 261
Årets resultat	72 304	72 304	-15 899	15 899
Summa fritt eget kapital	-499 317	1 045	0	-500 362
Summa eget kapital	6 794 037	72 304	0	6 721 733

2008

2007

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	328 121	256 862
Reservering enligt stadgar	71 259	71 259
Vid årets slut	399 380	328 121

MAD
Seda
JK

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	5,410 %	2 011 140	2 032 312	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,570 %	2 073 300	2 073 300	rörligt
Stadshypotek AB	4,440 %	1 834 560	1 853 280	2010-12-01
Stadshypotek AB	5,410 %	1 833 976	1 852 500	2012-12-01
SBAB	4,860 %	1 704 177	1 712 527	2009-05-15
Stadshypotek AB	5,550 %	245 000	275 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		9 702 153	9 798 919	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-94 256	-95 300	
		9 607 897	9 703 619	

Not 10	UPPLUPNA KOSTNADER	2008-12-31	2007-12-31
Städning entreprenad		2 111	2 111
Värme		38 718	39 575
Revision		13 850	15 000
Styrelsearvoden		26 400	22 000
Sociala avgifter		11 300	7 000
Låneräntor		43 295	44 277
EI		4 478	0
		140 152	129 963

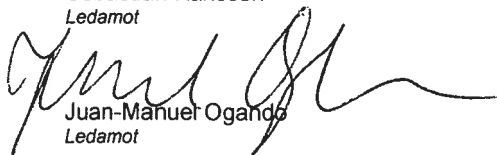
SUNDBYBERG den 18 / 5 2009



Sebastian Karlsson
Ledamot

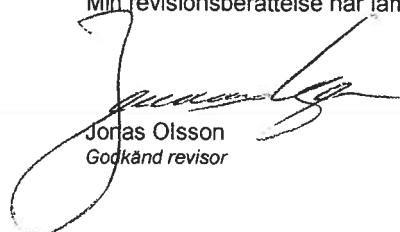


Inger Karlsson
Ledamot



Juan-Manuel Ogando
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2009



Jonas Olsson
Godkänd revisor



Seka
JK

R3
5701
9401
6

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Hejaren 3 för år 2008-01-01 -- 2008-12-31.

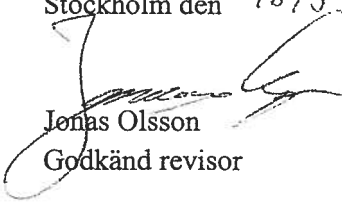
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 uppskattningar som styrelsen gjort när den 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 stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18/5-2009


Jonas Olsson
Godkänd revisor