

Kallelse till föreningsstämma

Datum: Tisdag den 5 juni 2007

Tidpunkt: kl 18.30

Lokal: Styrelserummet

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Ärenden skall anges.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Sundbyberg den 11 april 2007

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEJAREN 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HEJAREN 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

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

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.

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 och hyresrätter

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

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 en gemensamhetslokal: Styrelserummet

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	Kommentar
Dörrbyte	2006	Säkerhetsdörrar till alla lägenheter
Rörstambyte	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 15 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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 säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tobias Davidsson	Ordförande
Wennie Lundin	Kassör
Inger Karlsson	Ledamot
Jörgen Källström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Ohlsson, R3 Revision Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Morgan Lindqvist.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-06-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2006 genomfördes dörrbyte i alla lägenheter. Säkerhetsdörrar monterades.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL	2006	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	723	718	713	695
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 024	5 059	5 106	5 363

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 11 286 710 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 200 kr/månad.

Månadsavgiften ökas med 200 kr/månad för varje lägenhet i 3 år för att betala ökade räntekostnader och amortering av lån på 300 000 kr som lyfts i januari 2007. Beslut fattades vid föreningsstämma 2006.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 522 578
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 296 713
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 61 062
av fond för yttre underhåll ianspråktas enligt stadgarna	<u>435 350</u>
	- 445 002
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att i ny räkning överföres	- 445 002

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

RESULTATRÄKNING		2006	2005
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 586 216	1 597 762
Övriga rörelseintäkter		<u>32 798</u>	<u>32 736</u>
		1 619 014	1 630 498
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-66 864	-44 792
Reparationer		-180 794	-70 727
Periodiskt underhåll		-435 350	0
Taxebundna kostnader		-441 991	-398 748
Övriga driftskostnader		-69 360	-64 898
Fastighetsskatt		-107 540	-107 540
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-166 378	-166 494
Personalkostnader		-47 097	-29 306
Avskrivningar		<u>-164 507</u>	<u>-164 507</u>
		-1 679 880	-1 047 012
RÖRELSERESULTAT		-60 866	583 486
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 455	1 757
Räntekostnader		<u>-464 167</u>	<u>-520 774</u>
		-461 712	-519 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-522 578	64 469
ÅRETS RESULTAT		-522 578	64 469

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	16 159 903	16 295 702
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>78 544</u>	<u>107 252</u>
		16 238 447	16 402 954
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
		2 700	2 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 241 147	16 405 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		1 118	1 118
Övriga fordringar		286 407	2 280
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>54 257</u>	<u>32 923</u>
		341 782	36 321
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		<u>134 699</u>	<u>663 905</u>
		134 699	663 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		476 481	700 226
SUMMA TILLGÅNGAR		16 717 628	17 105 880
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	<u>256 862</u>	<u>631 150</u>
		7 150 836	7 525 124
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		77 576	-361 182
Årets resultat		<u>-522 578</u>	<u>64 469</u>
		-445 002	-296 712
SUMMA EGET KAPITAL		6 705 834	7 228 412

		2006-12-31	2005-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>9 523 018</u>	<u>9 576 307</u>
		9 523 018	9 576 307
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	68 000	81 996
Leverantörsskulder		150 147	5 700
Upplupna kostnader	Not 9	112 283	121 323
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>158 346</u>	<u>92 142</u>
		488 776	301 161
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 717 628	17 105 880
Säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	21 376 000	21 376 000
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.

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.

	2006	2005
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Inventarier	5-20%	5-20%

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

	2006	2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 379 956	1 370 502
Hysesintäkter	206 260	227 260
	1 586 216	1 597 762

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning	32 956	17 713
Städning entreprenad	25 335	19 669
Hissbesiktning	1 735	1 685
Hiss	4 500	4 500
Förbrukningsmateriel	2 338	1 225
	66 864	44 792

Reparationer

Lägenheter	0	4 038
Lokaler	7 848	0
Tvättstuga	4 511	3 336
Trapphus	6 100	0
Lås	5 711	0
VVS	0	19 757
Värmeanläggning	24 664	875
Ventilation	75 597	16 951
Elinstallationer	1 424	0
Hiss	5 601	6 995
Balkonger	0	16 750
Vattenskada	49 338	2 025
	180 794	70 727

	2006	2005
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	396 250	0
Tvättstuga	39 100	0
	435 350	0
Taxebundna kostnader		
El	47 382	42 086
Värme	277 058	251 005
Vatten	69 060	60 372
Sophämtning	32 250	32 677
Grovsopor	10 864	12 608
Returpapper	5 377	0
	441 991	398 748
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 055	24 134
Kabel-TV/Satellit-TV	0	40 764
Kabel-TV	44 305	0
	69 360	64 898
Fastighetsskatt	107 540	107 540
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	1 420	0
Datakommunikation	200	0
Postbefordran	1 025	0
Revisionsarvode extern revisor	10 625	20 926
Föreningskostnader	313	134
Styrelseomkostnader	1 660	1 280
Stämma	675	0
Föreningens dag	859	0
Trivselkostnader (inne)	287	192
Förvaltningsarvode	57 312	55 360
Fastighetsförvaltning	79 540	76 848
Administration	1 343	6 924
Tidningar facklitteratur	1 289	0
Avgift till organisationer	4 830	4 830
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	5 000	0
	166 378	166 494
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	36 832	21 500
Sociala kostnader	10 265	7 806
	47 097	29 306
Avskrivningar		
Byggnad	131 136	131 136
Förbättringar	4 663	4 663
Inventarier	28 708	28 708
	164 507	164 507
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 679 880	1 047 012

	2006	2005
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 059 598	19 059 598
Utgående anskaffningsvärde	19 059 598	19 059 598
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 763 896	-2 628 097
Årets avskrivningar enligt plan	-135 799	-135 799
Utgående avskrivning enligt plan	-2 899 695	-2 763 896
Planenligt restvärde vid årets slut	16 159 903	16 295 702
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 739 000	11 739 000
Taxeringsvärde mark	8 615 000	8 615 000
	20 354 000	20 354 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	19 200 000	19 200 000
Lokaler	1 154 000	1 154 000
	20 354 000	20 354 000
Not 4		
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	-223 162	-194 454
Årets avskrivningar enligt plan	-28 708	-28 708
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-251 870	-223 162
Redovisat restvärde vid årets slut	78 544	107 252
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
	2006-12-31	2005-12-31
Kabel-TV	11 627	7 868
Fastighetsförsäkring	26 652	25 055
Skadedjursavtal	11 148	0
Medlemsavgift SBC Ekonomisk förening	4 830	0
	54 257	32 923

	2006		2005	
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	0	0	1 587 746
Upplåtelseavgifter	5 306 228	0	0	5 306 228
Fond för yttre underhåll Not 7	256 862	-374 288	0	631 150
Summa bundet eget kapital	7 150 836	-374 288	0	7 525 124
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	77 576	374 288	64 469	-361 182
Årets resultat	-522 578	-522 578	-64 469	64 469
Summa ansamlad förlust	-445 002	-148 290	0	-296 712
Summa eget kapital	6 705 834	-522 578	0	7 228 412

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	631 150	570 088
Reservering enligt stadgar	61 062	61 062
lanspråktagande enligt stadgar	-435 350	0
Vid årets slut	256 862	631 150

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Stadshypotek AB	4,75%	2 053 484	2 074 656	2008-12-01
Stadshypotek AB	3,57%	2 073 300	2 073 300	rörligt
Stadshypotek AB	4,44%	1 872 000	1 891 500	2010-12-01
Stadshypotek AB	5,67%	1 872 000	1 891 500	2007-12-01
SBAB	4,86%	1 720 234	1 727 347	2009-05-15
Summa skulder till kreditinstitut		9 591 018	9 658 303	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-68 000	-81 996	
		9 523 018	9 576 307	

	2006-12-31	2005-12-31
Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Bankavgifter	0	467
Trappstädning	2 111	2 111
El	0	4 245
Värme	30 056	42 351
Returpapper	450	0
Revision	13 000	15 000
Styrelsearvoden	18 000	10 000
Sociala avgifter	5 400	3 000
Låneräntor	43 266	44 149
	112 283	121 323

SUNDBYBERG den / 2007

Tobias Davidsson

Wennie Lundin

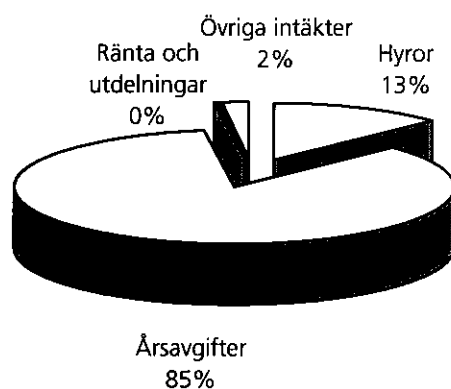
Inger Karlsson

Jörgen Källström

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2007

Jonas Ohlsson
Extern revisor

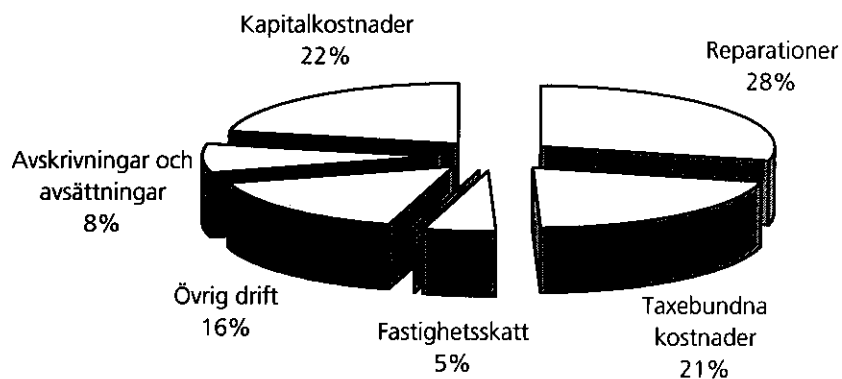
Intäktsfördelning 2006



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	723 kr	Ränta och utdelningar	1 kr
Hyror:	913 kr	Övriga intäkter:	15 kr

Kostnadsfördelning 2006



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	289 kr	Taxebundna kostnader	207 kr
Fastighetsskatt	50 kr	Avskrivningar och avsättningar	78 kr
Övrig drift	164 kr		
Kapitalkostnader	217 kr		

Ytuppgifter 1 909 kvm BR-bostäder och 226 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2007	Utfall 2006	Budget 2006
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 380 700	1 379 956	1 380 700
Hyror lokaler	191 800	191 860	191 860
Hyror parkering	7 200	7 200	7 200
Hyror garage	7 200	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	32 000	32 798	32 700
SA RÖRELSENS INTÄKTER	1 618 900	1 619 014	1 619 660
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning	-30 000	-32 956	-18 500
Städning entreprenad	-26 300	-25 335	-26 000
Hissbesiktning	-1 800	-1 735	-1 700
Hiss	-4 700	-4 500	-4 600
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 338	-1 000
	-64 800	-66 864	-51 800
Reparationer			
Lokaler	0	-7 848	0
Tvättstuga	0	-4 511	0
Trapphus	0	-6 100	0
Lås	0	-5 711	0
VVS	0	0	-5 000
Värmeanläggning	0	-24 664	0
Ventilation	0	-75 597	0
Elinstallationer	0	-1 424	0
Hiss	0	-5 601	-5 000
Försäkringsskador	0	0	-50 000
Vattenskada	0	-49 338	0
Övrigt	-100 000	0	-30 000
	-100 000	-180 794	-90 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-396 250	0
Tvättstuga	0	-39 100	0
	0	-435 350	0
Taxebundna kostnader			
El	-53 000	-47 382	-42 000
Värme	-310 000	-277 058	-232 000
Vatten	-71 000	-69 060	-61 000
Sophämtning	-33 600	-32 250	-33 300
Grovsopor	-7 000	-10 864	-7 000
Returpapper	-5 600	-5 377	0
	-480 200	-441 991	-375 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 700	-25 055	-24 900
Kabel-TV	-46 000	-44 305	-38 500
	-72 700	-69 360	-63 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-91 000	-107 540	-107 540
	-91 000	-107 540	-107 540

BUDGET	Budget 2007	Utfall 2006	Budget 2006
Administrativa kostnader			
Kontorsmateriel	0	-1 420	0
Datakommunikation	0	-200	0
Postbefordran	-1 000	-1 025	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-10 625	-15 500
Föreningskostnader	0	-313	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 660	0
Stämman	-1 000	-675	-500
Föreningens dag	-1 000	-859	0
Trivselkostnader (inne)	0	-287	0
Förvaltningsarvode	-59 600	-57 312	-57 100
Fastighetsförvaltning	-82 700	-79 540	-79 200
Administration	-5 000	-1 343	-5 000
Tidningar facklitteratur	0	-1 289	0
Avgift till organisationer	-4 800	-4 830	-4 830
Dröjsmålsavgift skatt/soc avg	0	-5 000	0
	-172 100	-166 378	-163 130
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-22 000	-36 832	0
Styrelsearvode	0	0	-26 000
Arbetsgivaravgifter	-6 600	-10 265	-7 800
	-28 600	-47 097	-33 800
Avskrivningar o nedskrivningar			
Byggnad	-131 100	-131 136	-131 136
Förbättringar	-4 700	-4 663	-4 663
Inventarier	-28 700	-28 708	-28 708
	-164 500	-164 507	-164 507
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 173 900	-1 679 880	-1 049 477
RÖRELSERESULTAT	445 000	-60 866	570 183
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	2 328	1 300
Skatteränta ej skattepliktig	0	127	0
Låneräntor	-443 000	-463 466	-475 000
Övriga räntekostnader	0	-102	0
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-599	0
	-442 000	-461 712	-473 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	3 000	-522 578	96 483
RESULTAT	3 000	-522 578	96 483