

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HEJAREN 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1978 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-01 hos PRV.

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.

Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 110 kvadratmeter, varav 1 909 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 201 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Lokal	Verksamhet	Löptid	Uppsägning
104	Hundvård	Tillsvidare	2004-12-31
103	Blomsteraffär	Tillsvidare	2006-09-30
102	Skönhetssalong	Tillsvidare	2004-12-31
101	Skönhetssalong	Tillsvidare	2006-09-30

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok
33	12

I fastigheten finns även ett styrelserum.

Fastighetens 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

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 6 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.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling via Kabel-TV.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tobias Davidsson	Ordförande	Medlem i styrelsen 2004-02-19
Sahar Seyedashrafi Namini	Ordförande	Avgick ur styrelsen 2004-02-19
Maria Linderöth	Kassör	
Lars Erik Andersson	Ledamot	Avgick ur styrelsen 2004-02-19
Jörgen Källström	Ledamot	Medlem i styrelsen 2004-02-19
Morgan Lindqvist	Ledamot	
Daniel Sandblom	Ledamot	Avgick ur styrelsen 2004-02-19
Liselotte Bergström	Suppleant	Medlem i styrelsen 2004-02-19
Joakim Sundén	Suppleant	Avgick ur styrelsen 2004-02-19
Ulla Tillgren	Suppleant	
Marcus Åström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Morgan Lindqvist och Ulla Tillgren.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit:

Jonas Olsson, R3 Revision

Lina Tägt, revisorssuppleant, R3 Revision

Valberedning

Valberedning har varit Mikael Tiihonen, Anna Lönnberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-22. Extra föreningsstämma hölls 2004-02-19, med anledning av val av nya styrelsemedlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I början av året fick vi två läckor, i värmesystemet och i färskvattensystemet. På grund av dessa läckor blev kostnaden för reparationer högre än väntat. Det finns en risk att vi har ytterligare en läcka i värmesystemet. Detta kommer att utredas under våren 2004. Halva taket har också målats om under året. Under hösten införskaffade vi en städfirma som sköter städningen i trapphusen och i tvättstugan, vi har även hyrt in teknisk förvaltning och fastighetsskötare för fastigheten. Detta på grund av att de underhållsuppgifter som var utlagda på medlemmarna inte sköttes på ett tillfredställande sätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vi har fått en skada, troligtvis mögel, på båda gavlarna. Detta kommer att utredas och åtgärdas under året. Om det är mögel kan kostnaden för reparationen bli hög.

På extrastämman beslutades det att ersättning skall utgå till medlemmarna i styrelsen. 5000 kr per år för ledamöterna och 2000 kr per år för suppleanterna.

Föreningens ekonomi

På grund av att vi var tvungna att ta in teknisk förvaltning höjdes avgifterna med 2% vid årsskiftet. Av samma anledning kommer de att tvingas höjas med 1-2% varje år de kommande 4 åren.

Borgensåtagandet mot medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2003/2004 till 431 533 kr.

Detta borgensåtagande skedde vid insatshöjningen 1998.

Nyckeltal	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Årsavgift/kvm Bostadsrättsyta	695	739	770	754
Lån/kvm Bostadsrättsyta	5363	5418	5858	5918
Elkostnad/hushåll	885	690	739	1413
Värmekostnad/hushåll	5599	5089	4666	3949
Vattenkostnad/hushåll	653	1312	978	1153

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat:	9 001,26
och ansamlad förlust:	<u>-286 434,22</u>
summa	-277 432,96

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2003

2002

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 530 177	1 599 420
Övriga rörelseintäkter		<u>22 512</u>	<u> </u>
		1 552 689	1 599 420

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel		-28 936	-8 614
Reparationer		-47 126	-173 051
Taxebundna kostnader		-348 572	-347 877
Övriga driftskostnader		-61 018	-13 183
Fastighetsskatt		-112 680	-60 565
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-91 148	-71 329
Avskrivningar		<u>-168 830</u>	<u>-143 594</u>
		-858 309	-818 212

RÖRELSERESULTAT

694 380

781 208

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter		8 921	28 090
Räntekostnader		<u>-594 300</u>	<u>-711 802</u>
		-585 379	-683 712

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

109 001

97 495

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 7	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
		-100 000	-100 000

ÅRETS RESULTAT

9 001

-2 505

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2003	2002
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		16 601	16 651
Byggnader och mark	Not 3	549	803
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>164 918</u>	<u>112 376</u>
		16 766	16 764
		467	179
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
		2 700	2 700
		16 769	16 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167	879
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		14 630	14 735
Skattefordringar			50 186
Övriga fordringar		3 449	365
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>32 389</u>	<u>19 218</u>
		50 468	84 504
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		300 000	133 874
SBC klientmedel i SHB		<u>540 777</u>	<u>852 700</u>
		840 777	986 574
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		891 245	1 071 078
		17 660	17 837
SUMMA TILLGÅNGAR		413	957
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 587 746	1 587 746
Upplåtelseavgifter		<u>5 306 228</u>	<u>5 306 228</u>
		6 893 974	6 893 974
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-286 434	-283 930
Årets resultat		<u>9 001</u>	<u>-2 505</u>
		-277 433	-286 434
SUMMA EGET KAPITAL		6 616 541	6 607 540

		2003	2002
AVSÄTTNINGAR			
	Not 7		
Föreningens reparationsfond		509 026	565 640
Bredbandsfond		85 500	
		<u>594 526</u>	<u>565 640</u>
 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
		10 132	10 227
Skulder till kreditinstitut	Not 8	776	632
		<u>10 132</u>	<u>10 227</u>
		776	632
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	105 084	115 340
Leverantörsskulder		52 630	175 762
Skatteskulder		4 022	
Övriga kortfristiga skulder		21 000	
Upplupna kostnader	Not 9	55 750	62 080
Förutbetalda avgifter och hyror		78 084	83 963
		<u>316 570</u>	<u>437 145</u>
 SUMMA EGET KAPITAL,			
		17 660	17 837
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
		413	957
 Ställda säkerheter			
		21 376	21 376
Uttagna fastighetsinteckningar		000	000
Varav i eget förvar			
Ansvarsförbindelser			
		431 533	431 533
Borgensåtagandet 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 används som föregående år.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

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.

	2003	2002
Byggnad	1 %	1 %
Bredband	10 %	0 %
Inventarier	20 %	0 %
Inventarier	5 %	5 %

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

NOT 1

ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER

Årsavgifter	1 327 091	1 410 846
Hyresintäkter	203 086	188 574
	<u>1 530 177</u>	<u>1 599 420</u>

NOT 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Städning entreprenad	7 657	
Sotning	10 153	
Hissbesiktning	1 598	1 520
Gård		2 344
Hiss	4 500	4 500
Förbrukningsmateriel	5 028	250
	<u>28 936</u>	<u>8 614</u>

	2003	2002
Reparationer		
Lokaler	21 883	120 914
Tvättstuga	12 839	32 818
Lås	1 241	4 398
VVS	100 027	52 647
Värmeanläggning	12 597	
Hiss	3 403	3 112
Fasad		8 107
Gård		400
Övrigt		358
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-104 864	-49 703
	47 126	173 051
Periodiskt underhåll		
Tak	51 750	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-51 750	
	0	
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	39 837	31 049
Värmekostnader	251 966	228 988
Vattenkostnader	29 382	59 018
Sophämtning	21 499	21 499
Grovsopor	5 888	7 323
	348 572	347 877
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 218	13 183
Kabel-TV/Satellit-TV	41 800	
	61 018	13 183
Fastighetsskatt		
	112 680	60 565
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning		225
Postbefordran		250
Inkasso/betalningsföreläggande		-765
Hysesförluster		-76
Revisionsarvode (extern revisor)	6 865	9 231
Föreningskostnader	316	
Fritid (ute)		1 611
Förvaltningsarvode	51 917	49 074
Arvode SBC övrigt	188	
Teknisk förvaltning	24 584	
Administration	1 748	6 949
Korttidsinventarier	700	
Avgift till organisationer	4 830	4 830
	91 148	71 329

Föreningen har inte haft någon
anställd.

	2003	2002
Avskrivningar		
Byggnad	131 136	131 136
Förbättringar	8 986	
Inventarier	28 708	12 458
	<u>168 830</u>	<u>143 594</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	858 309	818 212
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 923 097	18 923 097
Nyanskaffningar	89 868	
Utgående anskaffningsvärde	<u>19 012 965</u>	<u>18 923 097</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 271 294	-2 140 158
Årets avskrivningar enligt plan	-140 122	-131 136
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-2 411 416</u>	<u>-2 271 294</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	16 601 549	16 651 803
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 724 000	14 024 000
Taxeringsvärde mark	6 534 000	6 218 000
	<u>21 258 000</u>	<u>20 242 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	19 980 000	18 914 000
Lokaler	1 278 000	1 328 000
NOT 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	249 164	249 164
Nyanskaffningar	81 250	
Utgående anskaffningsvärde	<u>330 414</u>	<u>249 164</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-136 788	-124 330
Årets avskrivningar enligt plan	-28 708	-12 458
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-165 496</u>	<u>-136 788</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	164 918	112 376

	2003	2002		
NOT 5				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31		
Kabel TV	9 325	0		
Försäkring	23 064	19 218		
	32 389	19 218		
NOT 6		Enligt		
EGET KAPITAL		stämman		
	2003	beslut	2002	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 587 746		1 587 746	
Upplåtelseavgifter	5 306 228		5 306 228	
	6 979 474		6 893 974	
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-286 434	-2 505	-283 930	
Årets resultat	9 001	2 505	-2 505	
	-277 433		-286 434	
Summa eget kapital	6 616 541		6 607 540	
	2003	2002		
NOT 7				
AVSÄTTNINGAR				
Föreningens reparationsfond				
Vid årets början	565 640	515 343		
Årets avsättning	100 000	100 000		
Ianspråkstagande	-168 281	-49 703		
Vid årets slut	509 026	565 640		
Övriga fonder				
Bredbandsfond	85 500			
	85 500			
NOT 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesat	Belopp	Belopp	Villkors-
	s	03-12-31	02-12-31	ändringsda
		03-12-31	02-12-31	g
Stadshypotek AB	5,64%	2 142 832	2 165 268	04-06-01
Stadshypotek AB	5,94%	2 117 000	2 138 852	
Stadshypotek AB	6,23%	2 117 028	2 138 852	05-12-01
Stadshypotek AB	5,46%	1 930 500	1 950 000	06-12-01
Stadshypotek AB	5,67%	1 930 500	1 950 000	07-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 237 860	10 342 972	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-105 084	-115 340	
		10 132 776	10 227 632	

	2003	2002
NOT 9		
UPPLUPNA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
Extern revisor	7 950	9 000
Låneräntor	<u>47 800</u>	<u>53 080</u>
	55 750	62 080

Sundbyberg den

Tobias Davidsson

Maria Linderöth

Jörgen Källström

Morgan Lindqvist

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Jonas Olsson
Godkänd revisor