

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 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.

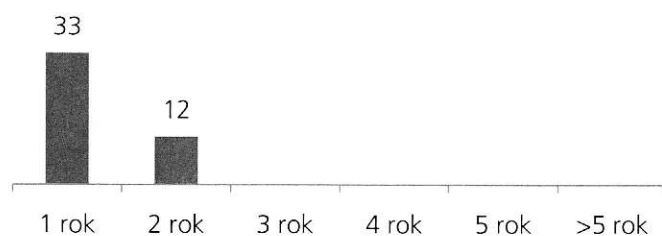
Fastighetens värdeår är 1992.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Styrelserum

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20090101 och sträcker sig fram till 20281231. Underhållsplanen uppdaterades 200912.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av undercentral	2010	
Fönstrerrenovering	2009	
Stampsugning	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	

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Blom	Ledamot
Tommi Klahan	Ledamot
Peter Jagemo	Ledamot
Juan-Manuel Ogando	Ledamot
Maria Linnéa Ålander	Ledamot
Jimmy Simon Wilén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jimmy Simon Wilén

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Ohlsson

Ordinarie Extern

R3 Revision

Valberedning

Morgan Lindqvist

Sammanställande

Sebastian Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av undercentral.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen har genomfört en markundersökning på uppdrag av kommunen eftersom markföroreningar har konstaterats och sanerats på grannfastigheten Hejaren16. Undersökningen påvisar metallföroreningar som överskrider riktvärden för KM - Känslig Markanvändning(Naturvårdsverket 2009). I nuläget finns undersökningen och rapporten hos kommunen och vi avvaktar deras svar och eventuella hantering av ansvarsfrågan.

Hela undersökningen/rapporten finns att läsa på www.hejaren3.se

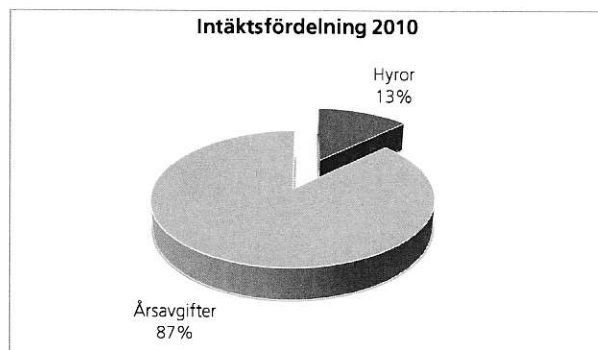
Föreningens ekonomi

Nytt lån på stadshypotek 2010-09-21

Belopp: 160 000 kr

Orsak: Byte av undercentral

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror

930 kr

Årsavgifter

752 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer

27 kr

Taxebundna kostnader

257 kr

Fastighets-skatt

36 kr

Övrig drift

187 kr

Avskrivningar

94 kr

Kapitalkostnader

198 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1909 kvm bostäder och 226 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	752	723	723	723
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 079	5 036	5 082	5 133
Elkostnad/kvm totalyta	25	28	27	27
Värme-kostnad/kvm totalyta	178	152	142	134
Vatten-kostnad/kvm totalyta	39	33	33	34

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-61 882
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-587 820
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 898
summa ansamlad förlust	-742 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-742 600**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 646 200	1 590 976
Övriga rörelseintäkter		-863	30 564
		1 645 337	1 621 540
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-48 598	-33 709
Reparationer		-58 431	-91 948
Periodiskt underhåll		0	-47 344
Taxebundna kostnader		-547 963	-479 694
Övriga driftskostnader		-92 823	-114 709
Fastighetsskatt		-77 125	-74 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-200 218	-230 950
Personalkostnader		-57 815	-75 552
Avskrivningar		-201 515	-148 257
		-1 284 488	-1 296 933
RÖRELSERESULTAT		360 849	324 607
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		329	877
Räntekostnader		-423 060	-434 409
		-422 731	-433 532
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-61 882	-108 925
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-149
		0	-149
ÅRETS RESULTAT		-61 882	-109 074

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	16 096 026	16 285 083
Maskiner och inventarier Not 4	12 461	24 920
	16 108 488	16 310 003
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 700	2 700
	2 700	2 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 111 188	16 312 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	13 658	20 100
Övriga fordringar	35 991	7 632
Förutbetalda kostnader Not 5	48 596	82 013
	98 245	109 745
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	157 649	0
SBC klientmedel i SHB	362 141	233 578
	519 790	233 578
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	618 035	343 323
SUMMA TILLGÅNGAR	16 729 222	16 656 026

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	471 707	470 639
		7 365 681	7 364 613
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-680 717	-570 576
Årets resultat		-61 882	-109 074
		-742 600	-679 649
SUMMA EGET KAPITAL		6 623 081	6 684 964
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 601 574	9 538 838
		9 601 574	9 538 838
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	94 364	74 380
Leverantörsskulder		63 116	36 844
Skatteskulder		0	4 242
Övriga kortfristiga skulder		28 340	0
Upplupna kostnader	Not 9	175 145	166 852
Förutbetalda avgifter och hyror		143 602	149 906
		504 567	432 224
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 729 222	16 656 026
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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).

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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1 %	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %	10 %
Fönster	10 %	10 %
Inventarier	5-20 %	5-20 %

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

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2010	2009
Årsavgifter	1 435 980	1 380 756
Hysesintäkter	210 220	210 220
	1 646 200	1 590 976

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	0	2 764
Fastighetsskötsel enl beställn	4 087	0
Fastighetsskötsel gård beställ	8 750	0
Snöröjning/sandning	9 000	0
Städning entreprenad	24 153	25 335
Hissbesiktning	2 070	2 040
Gård	479	0
Serviceavtal	0	3 332
Förbrukningsmateriel	60	238
	48 598	33 709

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	7 775
Hyreslägenheter	3 689	0
Brf Lägenheter	0	1 658
Lokaler	0	46 736
Tvättstuga	2 011	0
Sophantering/återvinning	0	269
Entré/trapphus	2 806	0
Lås	2 135	1 600
VVS	35 836	3 901
Värmeanläggning/undercentral	438	715
Ventilation	3 813	23 341
Elinstallationer	0	1 606
Hiss	7 703	3 163
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 184
	58 431	91 948
Periodiskt underhåll		
VVS	0	45 094
Hiss	0	2 250
	0	47 344
Taxebundna kostnader		
El	52 387	59 323
Värme	380 695	324 582
Vatten	82 875	69 407
Sophämtning/renhållning	29 094	24 143
Grovsopor	2 912	2 239
	547 963	479 694
Övriga driftskostnader		
Försäkring	40 679	41 598
Självrisk	0	21 400
Kabel-TV	52 144	51 711
	92 823	114 709
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 125	74 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	688	1 150
Juridiska åtgärder	0	7 500
Förvaltning	0	938
Revisionsarvode extern revisor	16 188	17 009
Föreningskostnader	179	0
Fritids och Trivselkostnader	265	2 109
Förvaltningsarvode	158 588	193 929
Förvaltningsarvoden övriga	2 331	825
Administration	1 922	2 598
Korttidsinventarier	0	62
Konsultarvode	14 637	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 420	4 830
	200 218	230 950

	2010	2009
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 335	59 433
Sociala kostnader	13 480	16 119
	57 815	75 552
Avskrivningar		
Byggnad	131 136	131 136
Förbättringar	57 921	4 663
Inventarier	12 458	12 458
	201 515	148 257
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 284 488	1 296 933
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 592 176	19 059 598
Nyanskaffningar	0	532 578
Utgående anskaffningsvärde	19 592 176	19 592 176
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 307 093	-3 171 294
Årets avskrivningar enligt plan	-189 057	-135 799
Utgående avskrivning enligt plan	-3 496 150	-3 307 093
Planenligt restvärde vid årets slut	16 096 026	16 285 083
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 970 000	16 720 000
Taxeringsvärde mark	10 996 000	7 033 000
	30 966 000	23 753 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	29 000 000	22 000 000
Lokaler	1 966 000	1 753 000
	30 966 000	23 753 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	330 414	330 414
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	330 414	330 414
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-305 494	-293 036
Årets avskrivningar enligt plan	-12 458	-12 458
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-317 952	-305 494
Redovisat restvärde vid årets slut	12 462	24 920

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	34 997	29 602
Kabel-TV	13 599	12 929
Förvaltningsarvode	0	39 482
	48 596	82 013

**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 enligt not nedan	471 707	92 898	-91 830	470 639
Summa bundet eget kapital	7 365 681	92 898	-91 830	7 364 613
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-680 717	-1 068	-109 074	-570 576
Årets resultat	-61 882	-61 882	109 074	-109 074
Summa ansamlad förlust	-742 600	-62 950	0	-679 649
Summa eget kapital	6 623 081	29 948	-91 830	6 684 964

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	470 639	399 380
Reservering enligt stadgar	92 898	71 259
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 830	0
Vid årets slut	471 707	470 639

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

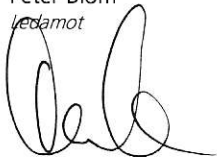
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Stadshypotek AB	4,550 %	1 970 916	1 991 028	2013-12-01
Stadshypotek AB	2,520 %	2 073 300	2 073 300	Rörligt
Stadshypotek AB	4,090 %	1 797 120	1 815 840	2015-12-01
Stadshypotek AB	5,410 %	1 796 928	1 815 452	2012-12-01
SBAB	4,490 %	1 685 329	1 695 129	
Stadshypotek AB	2,670 %	212 345	222 469	Rörligt
Stadshypotek AB	2,810 %	160 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		9 695 938	9 613 218	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-94 364	-74 380	
		9 601 574	9 538 838	

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 390	5 038
Värme	56 800	43 661
Extern revisor	16 000	15 600
Arvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 589
Ränta	38 608	40 853
Grovsopor	208	0
Städning	0	2 111
	175 145	166 852

SUNDBYBERG den 1 / 4 2011



Peter Blom
Ledamot



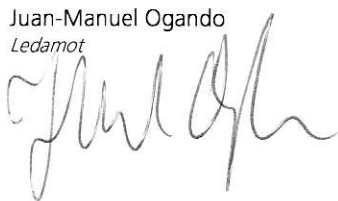
Tommi Klahan
Ledamot



Maria Linnéa Ålander
Ledamot



Peter Jagemo
Ledamot



Juan-Manuel Ogando
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 - 2011



Jonas Ohlsson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Hejaren 3

Orgnr. 716416-5107

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Hejaren 3 för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

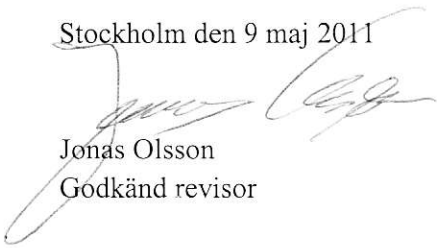
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningskyldig 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 redovisningssed 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 9 maj 2011


Jonas Olsson
Godkänd revisor