

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejaren 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1993-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1998-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|----------------------------|---------|
| Sigrid Madeleine Danin | Ledamot |
| Anna Solak | Ledamot |
| Elina Sofie Helén Stigsson | Ledamot |
| Judith Wernholm | Ledamot |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Kjell Gustaf R Sebastian Palmblad | Suppleant |
| Johanna Elisabeth Pihlgren | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|---------------|------------------|
| Jörgen Silén | Ordinarie Intern |
| Mattias Erkki | Suppleant Intern |

Valberedning

Lindblå Pernilla
Michael Spanos

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-28. Extra stämma med anledning av byte av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|------------|
| Hejaren 11 | 1994 | Sundbyberg |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

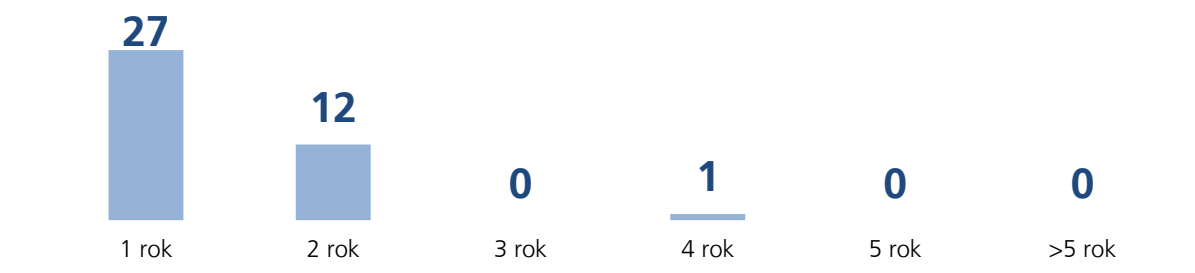
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 761 m², varav 1 761 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Energideklaration | 2019 | |
| Ny tvättmaskin | 2019 | |
| OVK | 2018 | |
| Byte av tak. Värmekablar i stuprör. | 2017 | |
| Vind - nya förrådsväggar och golvisolering. | | |
| Mindre fasadreparation | 2016 | |
| Drevning av fönster | 2014 - 2015 | |
| Översyn och justering av värmesystemet | 2014 - 2015 | |
| Ny mangel | 2013 | |
| Spolning av avloppsrör | 2013 | |
| Renovering av en hyresrätt | 2012 | |
| Byte av bärlinor i hissen | 2012 | |
| Ny torktumlare | 2012 | |
| Anpassning av sophuset till källsortering | 2011 | |
| Byte av ytterdörr | 2011 | |
| Byte av strömbrytare i trapphuset och målning av entrépartierna | 2010 | |
| Byte av entréportar | 2009 | |
| Upprustning av bakgård. Ny utomhusbelysning | 2008 | |
| Byte av armaturer i trapphus | 2008 | |
| Ventilationsrensning | 2007 | |
| Renovering av källarutrymmet | 2006 | |
| Nya säkerhetsdörrar | 2006 | Postboxar installerades i samband med dörrbytet |
| Provtryckning av imkanaler och öppna spisar | 2005 | |
| Tvättstuga renoverad | 2002 | |
| Värmepanna bytt | 2001 | |
| Omputsning av fasad | 2000 | |
| Nya balkonger | 2000 | |
| Fönster och balkongdörrar bytta | 2000 | |
| Rörstambyte | 1997 - 1998 | |
| Elstambyte | 1997 - 1998 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | ComHem |
| Internet uppkopplingstyp | bredband |
| Teknisk förvaltning | egen regi |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Serviceavtal hiss | KM Hiss & Portservice AB |
| Serviceavtal värmeanläggning | Fastighetsägarna Stockholm |

Övrig information

Föreningen har ordnat vår- och höststäddagar samt en glöggmingel före jul.

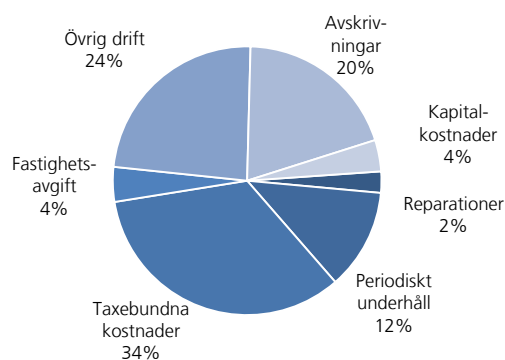
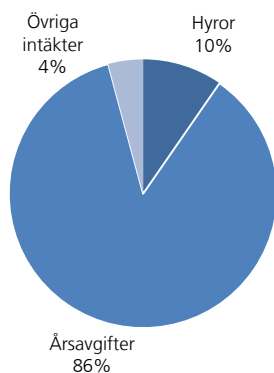
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är bra. Styrelsen strävar efter att hålla kostnaderna nere.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 865 731 | 774 609 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 265 066 | 1 230 439 |
| Finansiella intäkter | 17 | 0 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 276 |
| Kapitaltillskott | 0 | 64 512 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 10 419 | 0 |
| | 1 275 501 | 1 295 227 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 998 505 | 934 451 |
| Finansiella kostnader | 48 951 | 52 497 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 3 844 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 35 745 | 28 396 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 188 760 |
| | 1 087 045 | 1 204 104 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 054 188 | 865 731 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 188 456 | 91 123 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration utförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 655 | 655 | 655 | 655 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 200 | 1 248 | 1 235 | 1 216 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 559 | 2 580 | 2 597 | 2 613 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 20 | 29 | 17 | 15 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 158 | 156 | 154 | 157 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 46 | 49 | 32 | 28 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 28 | 30 | 30 | 40 |
| Soliditet (%) | 57 | 57 | 56 | 67 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -39 | -18 | -3 203 | 120 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 264 | 1 233 | 1 223 | 1 213 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 761 m² bostäder.

Förändringar 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 | 5 022 337 | 0 | 0 | 5 022 337 |
| Upplåtelseavgifter | 3 536 713 | 0 | 0 | 3 536 713 |
| Kapitaltillskott | 2 206 857 | 0 | 0 | 2 206 857 |
| Fond för yttre underhåll | 212 400 | 118 200 | 0 | 94 200 |
| S:a bundet eget kapital | 10 978 307 | 118 200 | 0 | 10 860 107 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 996 110 | -118 200 | -17 570 | -4 860 340 |
| Årets resultat | -39 464 | -39 464 | 17 570 | -17 570 |
| S:a ansamlad förlust | -5 035 574 | -157 664 | 0 | -4 877 910 |
| S:a eget kapital | 5 942 733 | -39 464 | 0 | 5 982 197 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -39 464 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 877 910 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -118 200 |
| summa balanserat resultat | -5 035 574 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -5 035 574 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 264 436 | 1 232 814 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 630 | -2 375 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 265 066 | 1 230 439 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -885 888 | -824 026 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -107 964 | -105 771 |
| Personalkostnader | Not 6 | -4 654 | -4 654 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -257 090 | -261 061 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 255 595 | -1 195 512 |
| RÖRELSERESULTAT | | 9 470 | 34 927 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -48 951 | -52 497 |
| Summa finansiella poster | | -48 934 | -52 497 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -39 464 | -17 570 |
| ÅRETS RESULTAT | | -39 464 | -17 570 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 9 277 470 | 9 529 526 |
| Maskiner | Not 9 | 14 292 | 19 327 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 291 762 | 9 548 852 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 9 291 762 | 9 548 852 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 1 072 077 | 879 776 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 072 077 | 879 776 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 072 077 | 879 776 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 363 839 | 10 428 629 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 559 050 | 8 559 050 |
| Kapitaltillskott | | 2 206 857 | 2 206 857 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 212 400 | 94 200 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 978 307 | 10 860 107 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 996 110 | -4 860 340 |
| Årets resultat | | -39 464 | -17 570 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 035 574 | -4 877 910 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 5 942 733 | 5 982 197 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 2 415 575 | 1 820 031 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 415 575 | 1 820 031 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 1 844 579 | 2 475 868 |
| Leverantörsskulder | | 52 347 | 44 640 |
| Skatteskulder | | 2 533 | 933 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 106 072 | 104 960 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 005 530 | 2 626 401 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 363 839 | 10 428 629 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 50 år | 50 år |
| Port/säkerhetsdörr | 40-50 år | 40-50 år |
| Markanläggning | 15 år | 15 år |
| Maskiner | 10år | 10 år |
| Värmeanläggning | 10 år | 10 år |
| Övriga standardförbättringar | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 090 260 | 1 090 260 |
| Hyror bostäder | 115 200 | 119 760 |
| Hyror förråd | 6 600 | 5 400 |
| Kabel-TV intäkter | 39 960 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 12 400 | 17 401 |
| Öresutjämning | 16 | -7 |
| | 1 264 436 | 1 232 814 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|-------------|---------------|
| Övriga intäkter | 630 | -2 375 |
| | 630 | -2 375 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Snöröjning/sandning | 4 750 | 4 750 |
| | Städning/entreprenad | 26 146 | 26 146 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 4 500 | 7 406 |
| | Sotning | 0 | 4 763 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 36 059 |
| | Hissbesiktning | 1 205 | 1 715 |
| | Myndighetstillsyn | 12 500 | 3 278 |
| | Gemensamma utrymmen | 278 | 229 |
| | Gård | 3 799 | 3 301 |
| | Serviceavtal | 11 354 | 11 304 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 050 | 2 452 |
| | Brandskydd | 14 713 | 5 594 |
| | | 81 295 | 106 997 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 7 235 | 5 975 |
| | Entré/trapphus | 15 941 | 0 |
| | Lås | 794 | 1 488 |
| | VVS | 2 000 | 13 014 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 23 819 |
| | Elinstallationer | 0 | 2 451 |
| | Hiss | 6 625 | 0 |
| | | 32 595 | 46 747 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 107 315 | 0 |
| | Tvättstuga | 51 119 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 75 749 |
| | | 158 434 | 75 749 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 35 013 | 51 200 |
| | Värme | 278 121 | 275 436 |
| | Vatten | 80 421 | 86 345 |
| | Sophämtning/renhållning | 48 436 | 40 761 |
| | | 441 991 | 453 742 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 41 170 | 41 401 |
| | Kabel-TV | 21 165 | 32 455 |
| | Bredband | 54 158 | 13 455 |
| | | 116 493 | 87 311 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 55 080 | 53 480 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 885 888 | 824 026 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Juridiska åtgärder | 10 313 | 0 |
| | Föreningskostnader | 1 254 | 845 |
| | Styrelseomkostnader | 2 700 | 3 404 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 508 | 3 104 |
| | Förvaltningsarvode | 76 756 | 74 434 |
| | Administration | 4 981 | 2 153 |
| | Konsultarvode | 0 | 11 538 |
| | Föreningsavgifter | 5 142 | 5 082 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 310 | 5 210 |
| | | 107 964 | 105 771 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har en anställd man. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 4 000 | 4 000 |
| | Sociala kostnader | 654 | 654 |
| | | 4 654 | 4 654 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 45 427 | 45 427 |
| | Förbättringar | 204 505 | 204 505 |
| | Markanläggning | 2 123 | 2 123 |
| | Maskiner | 5 035 | 9 006 |
| | | 257 090 | 261 061 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 14 839 389 | 14 839 389 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 14 839 389 | 14 839 389 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 309 863 | -5 057 808 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -252 055 | -252 055 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 561 919 | -5 309 863 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 9 277 470 | 9 529 526 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 533 778 | 2 533 778 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 20 200 000 | 17 400 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 19 200 000 | 14 000 000 |
| | | 39 400 000 | 31 400 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 39 400 000 | 31 400 000 |
| | | 39 400 000 | 31 400 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 131 410 | 131 410 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 131 410 | 131 410 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -112 083 | -103 077 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -5 035 | -9 006 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -117 118 | -112 083 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 14 292 | 19 327 |
| Not 10 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 48 000 | 48 000 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 48 000 | 48 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -48 000 | -48 000 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -48 000 | -48 000 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 11 | ÖVRIGA FÖRDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 17 889 | 14 045 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 054 188 | 865 731 |
| | | 1 072 077 | 879 776 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 94 200 | 433 200 |
| | Reservering enligt stadgar | 118 200 | 94 200 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -433 200 |
| | Vid årets slut | 212 400 | 94 200 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 1,020 % | 1 513 136 | 1 520 740 | 2023-06-30 |
| | Handelsbanken | 1,120 % | 926 987 | 936 412 | 2021-12-30 |
| | Handelsbanken | 1,070 % | 1 820 031 | 1 838 747 | 2020-03-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 4 260 154 | 4 295 899 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 844 579 | -2 475 868 | |
| | | | 2 415 575 | 1 820 031 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 043 834 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.


| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 7 359 485 | 7 359 485 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 1 730 | 2 489 |
| | Avgifter och hyror | 104 342 | 89 037 |
| | Upplupen kostnad OVK | 0 | 13 434 |
| | | 106 072 | 104 960 |

| Not 16 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Nytt cykelställ på gården. |

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 4/3 2020


Sigrid Madeleine Danin
Ledamot


Anna Solak
Ledamot


Elina Sofie Helén Stigsson
Ledamot


Judith Wernholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2020


Jörgen Silén
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hejaren 11, org.nr 716405-7288.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Hejaren 11 räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Hejaren 11 ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hejaren 11 för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

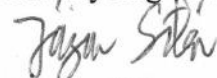
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg den 14 april 2020



Jörgen Silén
Revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 107 217 | 1 090 260 | 1 090 000 |
| Hyror bostäder | 88 200 | 115 200 | 122 400 |
| Hyror förråd | 6 000 | 6 600 | 6 000 |
| Kabel-TV intäkter | 40 770 | 39 960 | 0 |
| Bredbandsintäkter | 0 | 0 | 39 960 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 153 | 12 400 | 9 700 |
| Öresutjämning | 0 | 16 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 630 | 0 |
| | 1 245 340 | 1 265 066 | 1 268 060 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel gård beställning | 0 | 0 | -5 000 |
| Snöröjning/sandning | -15 000 | -4 750 | -15 000 |
| Städning entreprenad | -28 000 | -26 146 | -29 000 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 0 | -4 500 | -8 000 |
| Hissbesiktning | -2 000 | -1 205 | -1 700 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -12 500 | -10 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -278 | 0 |
| Gård | -5 000 | -3 799 | -5 000 |
| Serviceavtal | -12 000 | -11 354 | -12 000 |
| Förbrukningsmateriel | -2 000 | -2 050 | -2 000 |
| Brandskydd | -6 000 | -14 713 | -10 000 |
| | -70 000 | -81 295 | -97 700 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -32 724 | 0 | -103 860 |
| Tvättstuga | 0 | -7 235 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -15 941 | 0 |
| Lås | 0 | -794 | 0 |
| VVS | 0 | -2 000 | 0 |
| Elinstallationer | -30 000 | 0 | 0 |
| Hiss | 0 | -6 625 | 0 |
| | -62 724 | -32 595 | -103 860 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | -107 315 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -51 119 | 0 |
| | 0 | -158 434 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -40 000 | -35 013 | -36 000 |
| Värme | -300 000 | -278 121 | -290 000 |
| Vatten | -87 000 | -80 421 | -90 000 |
| Sophämtning/renhållning | -48 500 | -48 436 | -41 000 |
| | -475 500 | -441 991 | -457 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -42 000 | -41 170 | -42 000 |
| Kabel-TV | -25 000 | -21 165 | -75 500 |
| Bredband | -43 000 | -54 158 | 0 |
| | -110 000 | -116 493 | -117 500 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -55 116 | -55 080 | -54 000 |
| | -55 116 | -55 080 | -54 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Juridiska åtgärder | 0 | -10 313 | 0 |
| Föreningskostnader | 0 | -1 254 | -1 000 |
| Styrelseomkostnader | -4 000 | -2 700 | -3 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -4 000 | -1 508 | -4 000 |
| Förvaltningsarvode | -79 000 | -76 756 | -76 000 |
| Administration | -3 000 | -4 981 | -4 000 |
| Konsultarvode | -60 000 | 0 | 0 |
| Föreningsavgifter | -6 000 | -5 142 | -5 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000 | -5 310 | -6 000 |
| | -162 000 | -107 964 | -99 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Revisionsarvode arvoderad | -4 000 | -4 000 | -4 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -1 000 | -654 | -2 000 |
| | -5 000 | -4 654 | -6 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -46 000 | -45 427 | -46 000 |
| Förbättringar | -205 000 | -204 505 | -205 000 |
| Markanläggning | -3 000 | -2 123 | -3 000 |
| Maskiner | -6 000 | -5 035 | -10 000 |
| | -260 000 | -257 090 | -264 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 200 340 | -1 255 595 | -1 199 060 |
| RÖRELSERESULTAT | 45 000 | 9 470 | 69 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 17 | 0 |
| Låneräntor | -45 000 | -48 951 | -69 000 |
| | -45 000 | -48 934 | -69 000 |
| RESULTAT | 0 | -39 464 | 0 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE