



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2049.
- 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	Ordförande
Johanna Elisabeth Pihlgren	Ledamot
Anna Solak	Ledamot
Elina Sofie Helén Stigsson	Ledamot
Judith Wernholm	Ledamot

Marie-Chantal Renée Nicole Long	Suppleant
Erik Axel Gabriel Olofsson	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 2020-05-28.

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.

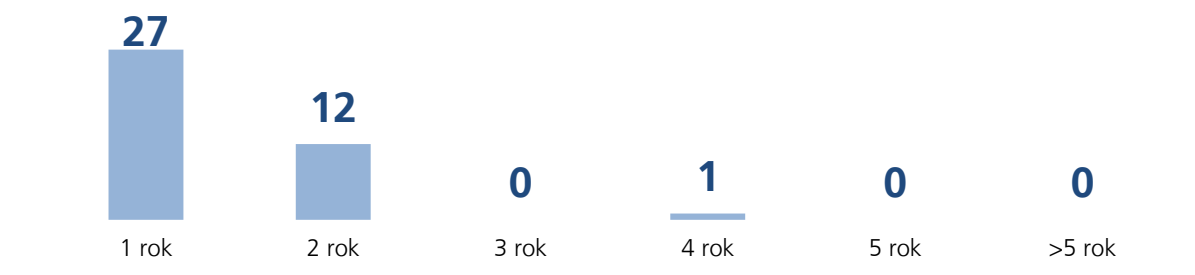
Värdeåret är 1938.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt sophus	2020	
Brandsäkerhetsgenomgång, 3 nya brandsäkra dörrar i trapphuset	2020	
Energideklaration	2019	
Nya tvättmaskiner	2019 - 2020	
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	
Byte av ytterdörr	2011	
Anpassning av sophuset till källsortering	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	S:t Eriks Hiss
Serviceavtal värmeanläggning	Fastighetsägarna Stockholm

Övrig information

En städ dag och en sommarmingel har arrangerats.

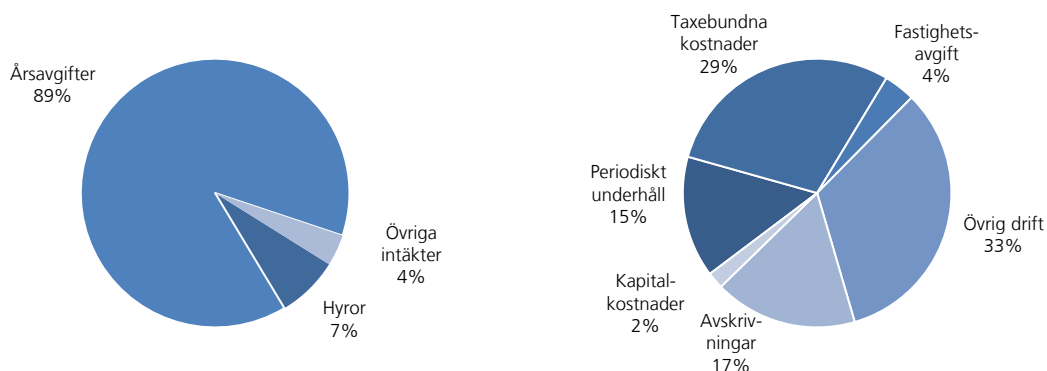
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. En hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt och bostadsrätten har sålts.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 054 188	865 731
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 250 621	1 265 066
Finansiella intäkter	0	17
Medlemsinsatser	2 650 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	10 419
	3 900 621	1 275 501
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 216 792	998 505
Finansiella kostnader	30 628	48 951
Ökning av kortfristiga fordringar	2 244	3 844
Minskning av långfristiga skulder	1 844 579	35 745
Minskning av kortfristiga skulder	30 138	0
	3 124 381	1 087 045
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 830 427	1 054 188
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	776 239	188 456

*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 1 429 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

Underhållsplan har upprättats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 5 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	655	655	655
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 446	1 200	1 248	1 235
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 421	2 559	2 580	2 597
Elkostnad/m ² totalyta	17	20	29	17
Värmekostnad/m ² totalyta	153	158	156	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	46	49	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	28	30	30
Soliditet (%)	77	57	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-254	-39	-18	-3 203
Nettoomsättning (tkr)	1 251	1 264	1 233	1 223

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	5 025 137	2 800	0	5 022 337
Upplåtelseavgifter	6 183 913	2 647 200	0	3 536 713
Kapitaltillskott	2 206 857	0	0	2 206 857
Fond för yttre underhåll	330 600	118 200	0	212 400
S:a bundet eget kapital	13 746 507	2 768 200	0	10 978 307
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 153 774	-118 200	-39 464	-4 996 110
Årets resultat	-253 890	-253 890	39 464	-39 464
S:a ansamlad förlust	-5 407 664	-372 090	0	-5 035 574
S:a eget kapital	8 338 843	2 396 110	0	5 942 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-253 890
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 035 574
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 200
summa balanserat resultat	-5 407 664

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

218 896
-5 188 768

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 250 620	1 264 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	630
Summa rörelseintäkter		1 250 621	1 265 066
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 009 792	-885 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 593	-107 964
Personalkostnader	Not 6	-4 408	-4 654
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 090	-257 090
Summa rörelsekostnader		-1 473 883	-1 255 595
RÖRELSERESULTAT		-223 262	9 470
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 628	-48 951
Summa finansiella poster		-30 628	-48 934
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-253 890	-39 464
ÅRETS RESULTAT		-253 890	-39 464

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	9 025 415	9 277 470
Maskiner	Not 9	9 257	14 292
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 034 672	9 291 762
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 034 672	9 291 762
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 850 560	1 072 077
Summa kortfristiga fordringar		1 850 560	1 072 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 850 560	1 072 077
SUMMA TILLGÅNGAR		10 885 231	10 363 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 209 050	8 559 050
Kapitaltillskott		2 206 857	2 206 857
Fond för yttre underhåll	Not 12	330 600	212 400
Summa bundet eget kapital		13 746 507	10 978 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 153 774	-4 996 110
Årets resultat		-253 890	-39 464
Summa fritt eget kapital		-5 407 664	-5 035 574
SUMMA EGET KAPITAL		8 338 843	5 942 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 482 720	2 415 575
Summa långfristiga skulder		1 482 720	2 415 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	932 855	1 844 579
Leverantörsskulder		14 901	52 347
Skatteskulder		4 613	2 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	111 299	106 072
Summa kortfristiga skulder		1 063 668	2 005 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 885 231	10 363 839

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	40-75 år	40-75 år
Markanläggning	15 år	15 år
Maskiner	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Övriga standardförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 110 015	1 090 260
Hyror bostäder	88 200	115 200
Hyror förråd	5 400	6 600
Kabel-TV intäkter	39 960	39 960
Bredbandsintäkter	900	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 149	12 400
Öresutjämning	-4	16
	1 250 620	1 264 436

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1	630
	1	630

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 750	4 750
	Städning entreprenad	26 146	26 146
	Städning enligt beställning	400	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	4 500
	Hissbesiktning	1 226	1 205
	Myndighetstillsyn	0	12 500
	Gemensamma utrymmen	10 036	278
	Gård	2 910	3 799
	Serviceavtal	12 104	11 354
	Förbrukningsmateriel	257	2 050
	Brandskydd	34 957	14 713
		92 786	81 295
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	7 235
	Entré/trapphus	0	15 941
	Lås	7 993	794
	VVS	0	2 000
	Hiss	0	6 625
	Fönster	3 150	0
		11 143	32 595
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	6 875	107 315
	Tvättstuga	47 938	51 119
	Sophantering/återvinning	83 073	0
	Entré/trapphus	81 010	0
		218 896	158 434
	Taxebundna kostnader		
	El	30 338	35 013
	Värme	269 483	278 121
	Vatten	82 171	80 421
	Sophämtning/renhållning	54 590	48 436
		436 582	441 991
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 814	41 170
	Självrisk	73 618	0
	Kabel-TV	76 793	21 165
	Bredband	0	54 158
		193 225	116 493
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 160	55 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 009 792	885 888

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Föreningskostnader	438	1 254
	Styrelseomkostnader	2 100	2 700
	Fritids- och trivselkostnader	1 634	1 508
	Förvaltningsarvode	77 916	76 756
	Administration	1 715	4 981
	Korttidsinventarier	5 189	0
	Konsultarvode	102 997	0
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		202 593	107 964
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 000	4 000
	Sociala kostnader	408	654
		4 408	4 654
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	45 427	45 427
	Förbättringar	204 505	204 505
	Markanläggning	2 123	2 123
	Maskiner	5 035	5 035
		257 090	257 090

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-5 561 919	-5 309 863
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 055	-252 055
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 813 974	-5 561 919
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 025 415	9 277 470
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 533 778	2 533 778
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
		39 400 000	39 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 400 000	39 400 000
		39 400 000	39 400 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-117 118	-112 083
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 035	-5 035
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-122 153	-117 118
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 257	14 292
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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 FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	20 133	17 889
	Klientmedel hos SBC	1 830 427	1 054 188
		1 850 560	1 072 077

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	212 400	94 200
	Reservering enligt stadgar	118 200	118 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	330 600	212 400

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 820 031	0
	Handelsbanken	1,120 %	917 647	926 987	2021-12-30
	Handelsbanken	1,020 %	1 497 928	1 513 136	2023-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 415 575	4 260 154	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-932 855	-1 844 579	
			1 482 720	2 415 575	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 339 535 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

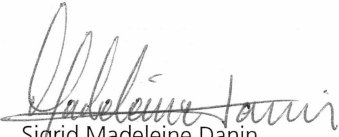
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 359 485	7 359 485

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	1 713	1 730
	Avgifter och hyror	109 586	104 342
		111 299	106 072

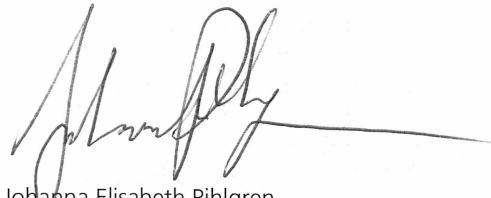
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Nytt cykelställ på gården.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 22 / 2 2021



Sigrid Madeleine Danin
Ordförande



Johanna Elisabeth Pihlgren
Ledamot



Anna Solak
Ledamot



Elina Sofie Helén Stigsson
Ledamot

Judith Wernholm
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 2020.

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 revisionssed 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 1 april 2021


Jörgen Silén
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 113 200	1 110 015	1 107 217
Hyror bostäder	90 000	88 200	88 200
Hyror förråd	2 400	5 400	6 000
Kabel-TV intäkter	0	39 960	40 770
Bredbandsintäkter	41 000	900	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 500	6 149	3 153
Öresutjämning	0	-4	0
Övriga intäkter	0	1	0
	1 253 100	1 250 621	1 245 340
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-15 000	-4 750	-15 000
Städning entreprenad	-28 000	-26 146	-28 000
Städning enligt beställning	0	-400	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 226	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-10 036	0
Gård	-5 000	-2 910	-5 000
Serviceavtal	-4 000	-12 104	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-257	-2 000
Brandskydd	-5 000	-34 957	-6 000
	-62 000	-92 786	-70 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-106 100	0	-32 724
Lås	0	-7 993	0
Elinstallationer	0	0	-30 000
Fönster	0	-3 150	0
	-106 100	-11 143	-62 724
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-15 000	-6 875	0
Tvättstuga	0	-47 938	0
Sophantering/återvinning	0	-83 073	0
Entré/trapphus	0	-81 010	0
	-15 000	-218 896	0
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-30 338	-40 000
Värme	-308 000	-269 483	-300 000
Vatten	-84 000	-82 171	-87 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-54 590	-48 500
	-492 000	-436 582	-475 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-42 814	-42 000
Självrisk	0	-73 618	0
Kabel-TV	-23 000	-76 793	-25 000
Bredband	-57 000	0	-43 000
	-123 000	-193 225	-110 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 000	-57 160	-55 116
	-56 000	-57 160	-55 116

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-2 000	-438	0
Styrelseomkostnader	-4 000	-2 100	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 634	-4 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-77 916	-79 000
Administration	-4 000	-1 715	-3 000
Korttidsinventarier	0	-5 189	0
Konsultarvode	0	-102 997	-60 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 420	-6 000
	-107 000	-202 593	-162 000
Personalkostnader			
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-1 000	-408	-1 000
	-5 000	-4 408	-5 000
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	-6 000
	-260 000	-257 090	-260 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 226 100	-1 473 883	-1 200 340
RÖRELSERESULTAT	27 000	-223 262	45 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-27 000	-30 570	-45 000
Övriga räntekostnader	0	-58	0
	-27 000	-30 628	-45 000
RESULTAT	0	-253 890	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