

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten **Allmänt om verksamheten**

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1962-08-15. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1971-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-13 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Hejaren 8 i Sundbybergs Kommun förvärvades 1963. Fastigheten är belägen på adress Kyrkogatan 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1964 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1964. Byggnadsytan utgörs av 1 879,40 kvm lägenhetsyta och 455 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler varav 2 hyreslokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	17 st
3	rok	18 st

Därutöver har föreningen en föreningslokal.

Parkering/Garage

Föreningen har ett garage med 13 bilplatser och 6 motorcykelplatser. Dessutom har föreningen en utomhusparkering med 8 bilplatser.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	55 st
Medlemmar vid årets utgång	57 st

Under året har 5 överlåtelser skett samt att styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar.

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

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

Styrelsen

Arvid Venngren	Ordförande
Karolina Bjärnhall	Sekreterare
Andreas Jenestad	Ledamot
Erik Melin	Ledamot
Nathalie Norell	Ledamot
Sofia Bergman	Ledamot

Adam Winges	Suppleant
Kevin Jakobsson	Suppleant
Louise Kjessler	Suppleant tom 231015

Revisor

Staffan Zander Auktoriserad Revisor, Baker Tilly AB

Valberedning

Gustav Enström

Utöver ordinarie årsstämma så har styrelsen under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit 1 informationsmöten för medlemmarna. Samt 1 extrastämma.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 17-05-2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en två år lång process förlikades föreningen med kommunen om en ny tomträttsavgäld. Den nya tomträttsavgälden fastställdes till 750 000 SEK per år och är oförändrad fram till år 2042.

Vid en extrastämma under räkenskapsåret godkände föreningen nya stadgar, anpassade till nya lagändringar.

5 av föreningens 6 bundna lån omförhandlades under räkenskapsåret.

Dynamo Bygg, som hyrt lokal 549, överlät hyreskontraktet till Stockholms Bygg Fasad AB.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna sänktes den 1 oktober 2023 med 20 %.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 53 370 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 163 654	2 139 473	1 887 015	1 884 505	1 866 937
Res. efter finansiella poster	564 807	44 012	-60 599	-47 744	92 925
Soliditet (%)	14,24	5,52	4,91	5,54	6,30
Kassalikviditet (%)	31,88	22,12	41,19	361,11	321,73
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 413	896	765	765	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	79	78	78	
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	1 624	1 635	1 686	1 844	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 031	2 045	2 108	2 306	
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	297	419	319	256	
Räntekänslighet (%)	2	3	3	4	
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	188	210	141	121	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 234 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 794 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	342 581	2 100	1 369 257	-1 405 604
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			148 611	-148 611
Årets vinst				564 807
Belopp vid årets utgång	342 581	2 100	1 517 868	-989 408

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-1 554 215
årets vinst	564 807
	<u>-989 408</u>
Styrelsen föreslår att till yttre fond reserveras	148 611
från yttre fond ianspråk tas	-105 807
i ny räkning överföres	<u>-1 032 212</u>
	-989 408

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>3 163 654</u>	<u>2 139 473</u>
		3 163 654	2 139 473
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-180 186	-118 206
Drift	3	-1 656 391	-1 191 454
Administration	4	-397 560	-456 822
Fastighetsskatt		-108 985	-106 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5&7	<u>-178 920</u>	<u>-176 250</u>
		-2 522 042	-2 049 267
Rörelseresultat		641 612	90 206
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 973	8
Räntekostnader		<u>-82 778</u>	<u>-46 202</u>
		-76 805	-46 194
Resultat efter finansiella poster		564 807	44 012
Årets resultat		<u>564 807</u>	<u>44 012</u>



BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 991 227	4 140 219
Egna lägenheter	6	310 600	310 600
Maskiner och inventarier	7	150 348	180 276
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 452 175</u>	<u>4 631 095</u>
Summa anläggningstillgångar		4 452 175	4 631 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		514	0
Övriga fordringar		24 006	49 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		310 780	206 890
Summa kortfristiga fordringar		<u>335 300</u>	<u>256 064</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 340 352</u>	<u>696 998</u>
Summa kassa och bank		1 340 352	696 998
Summa omsättningstillgångar		1 675 652	953 062
SUMMA TILLGÅNGAR		6 127 827	5 584 157

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2023-12-31

2022-12-31

Not

344 681

1 517 868

1 862 549

344 681

1 369 257

1 713 938

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-1 554 215

564 807

-989 408

-1 449 616

44 012

-1 405 604

Summa eget kapital

873 141

308 334

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

8

0

0

967 500

967 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

8

4 537 092

326 164

6 916

19 331

365 183

5 254 686

3 600 092

139 836

7 447

15 650

545 298

4 308 323

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 127 827

5 584 157

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		641 612	90 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		178 920	176 250
Erhållen ränta m.m.		5 973	8
Erlagd ränta		-82 778	-46 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 743 727	<hr/> 220 262
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-514	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-78 722	-42 958
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		186 328	-28 879
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-176 965	332 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 673 854	<hr/> 480 815
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-167 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> -167 110
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-30 500	-141 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -30 500	<hr/> -141 852
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		643 354	171 853
		696 998	525 145
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 340 352	<hr/> 696 998

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och maskiner	10

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	2 101 341	1 280 333
	Årsavgifter lokaler	424 299	258 523
	Hysesintäkter lokaler	270 851	244 333
	Hysesintäkter garage/ppl	175 741	177 853
	Elintäkter	129 478	145 496
	Övriga intäkter	22 879	32 935
	Elstöd	39 065	0
		<u>3 163 654</u>	<u>2 139 473</u>
Not 3	Drift	2023	2022
	Fastighetsel	160 996	264 032
	Fjärrvärme	245 188	223 152
	Vatten	118 891	98 903
	Avfallshantering	132 068	132 251
	Fastighetsskötsel	52 965	47 774
	Städning	40 102	37 363
	Fastighetsföräkringar	43 993	40 863
	Tomträttsavgäld/arrende	705 582	252 250
	Övrigt	156 606	94 866
		<u>1 656 391</u>	<u>1 191 454</u>

NOTER

Not 4	Administration	2023	2022
	Revisionsarvode	26 471	24 269
	Arvode kameral förvaltning	98 399	82 986
	Medlems- och föreningsavgifter	5 510	5 430
	Juridiska arvoden	89 937	163 078
	Styrelsearvoden	74 300	78 933
	Lagstadgade sociala avgifter	23 345	24 794
	Övrigt	79 598	77 332
		<u>397 560</u>	<u>456 822</u>
Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 450 463	9 236 913
	Årets inköp	0	213 550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 450 463</u>	<u>9 450 463</u>
	Ingående avskrivningar	-5 310 244	-5 163 922
	Årets avskrivningar	-148 992	-146 322
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 459 236</u>	<u>-5 310 244</u>
	Utgående redovisat värde	3 991 227	4 140 219
	Redovisat värde byggnader	3 609 113	3 744 101
	Redovisat värde markanläggningar	<u>382 114</u>	<u>396 118</u>
		3 991 227	4 140 219
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	49 537 000 27 257 000	49 537 000 27 257 000
Not 6	Egna lägenheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	310 600	310 600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>310 600</u>	<u>310 600</u>
	Utgående redovisat värde	310 600	310 600
	Avser bostadsrättslokal nr 549 som på grund av försäljning övergått till föreningen. Denna lokal är idag delad på två mindre lokaler, om 100 kvm respektive 38 kvm, som hyrs ut.		
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	451 964	451 964
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>451 964</u>	<u>451 964</u>
	Ingående avskrivningar	-271 688	-241 760
	Årets avskrivningar	-29 928	-29 928
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-301 616</u>	<u>-271 688</u>
	Utgående redovisat värde	150 348	180 276
Not 8	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Bank / bindningstid / ränta		
	Handelsbanken 231201 1,06%	490 000	490 000
	Handelsbanken 240901 1,04%	967 500	977 500
	Handelsbanken 231201 3,73%	945 592	945 592
	Handelsbanken 231201 0,90%	970 000	980 000
	Handelsbanken 230930 1,00%	582 000	585 000
	Handelsbanken 231201 0,90%	582 000	589 500
		<u>4 537 092</u>	<u>4 567 592</u>

Lån som villkorsändras under 2024 motsvarar 4 537 092 kr (2023, 3 590 092 kr).
Planerade amorteringar 2024, 16 000 kr (2023, 30 500 kr).

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 980 000	5 980 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sundbyberg

Arvid Venngren

Andreas Jenestad

Karolina Bjärnhall

Erik Melin

Nathalie Norell

Sofia Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Staffan Zander
Auktoriserad revisor