

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## 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 har en gällande underhållsplan.

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. Nuvarande avgäldsperiod löper till december 2042.

##### 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

##### Parkering/Garage

Föreningen har 8 parkeringsplatser utomhus och 14 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage, samt 6 mc-platser.

# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## Byggnadens tekniska status

2024 – Nytt staket västerut  
2024 – Ny entrébelysning  
2023 – Nytt låssystem till gemensamma lokaler  
2022 – Installerades nya elmätare (individuell elmätning införs)  
2021 – Obligatorisk ventilationskontroll  
2021 – Nya träpaneler under fönster på husets baksida  
2021 – Två nya tvättmaskiner (grov + mindre)  
2021 – Asfaltering av framsida hus samt garageuppfart  
2021 – Installation av el-laddstolpar i garaget  
2020 – Byte till LED-belysning i garage och vind  
2017 – Relining av avloppsstammar genomförd  
2016 – Byte till LED-belysning i trapphus  
2016 – Ersatt en av dom två mindre tvättmaskinerna  
2016 – Samtliga balkonger renoverade, Röklucka utbytt  
2015 – Stamspolning, Bauer Watertechnology's vattenbehandlingssystem installerat  
2014 – Nya stamventiler och termostater  
2013 – Byte av frånluftsfläkt  
2011 – Byte av fönster, 3-glas, stamspolning  
2009 – Byte av yttertak till nytt plåttak

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	57 st
Medlemmar vid årets utgång	56 st

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

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

## Styrelsen

Arvid Venngren	Ordförande
Karolina Bjärnhall	Sekreterare
Andreas Jenestad	Ledamot
Emma Källbäck	Ledamot
Erik Melin	Ledamot tom 250210

Oscar Silva	Suppleant
Kevin Jakobsson	Suppleant tom 250205

## Revisor

Staffan Zander	Auktoriserad Revisor, Baker Tilly AB
----------------	--------------------------------------

## Valberedning

Sofia Bergman	Sammanställande
---------------	-----------------

Utöver ordinarie årsstämma så har styrelsen under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 20 maj 2024.

# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upprättat en professionell underhållsplan i Planima.

Ett nytt staket har uppförts på tomtens västra sida.

Föreningen genomförde under året en uppdaterad brandriskinventering utöver det systematiska brandskyddsarbetet och investerade därefter i ett förbättrat brandskydd för att ytterligare höja brandsäkerhetsnivån i fastigheten.

Styrelsen har under året beslutat att byta leverantör för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning till Nabo. Bytet genomfördes den 1 januari 2025.

## Föreningens ekonomi

### Avgiftshöjning

Avgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 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

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 730 745	3 163 654	2 139 473	1 887 015	1 884 505
Res. efter finansiella poster	-103 360	564 807	44 012	-60 599	-47 744
Soliditet (%)	13,02	14,24	5,52	4,91	5,54
Kassalikviditet (%)	31,62	31,88	22,12	41,19	361,11
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 185	1 413	896	765	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	84	79	78	78
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	1 621	1 624	1 635	1 686	1 844
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 027	2 031	2 045	2 108	2 306
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	67	304	79	161	162
Räntekänslighet (%)	2	2	3	3	4
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	201	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.

## Upplysning vid förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska föreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Med framtida ekonomiska åtaganden avses till exempel räntor och amorteringar på fastighetslån, tomträttsavgälder samt återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnad. Indikationer kan till exempel vara att räntor på fastighetslån kan komma att höjas när bindningstiden ska omförhandlas, att tomträttsavgälden kommer att höjas kommande avgäldsperiod eller att det i föreningens underhållsplan eller i ekonomisk plan framgår att föreningens byggnad har behov av stora återinvesteringar och/eller underhåll.

I upplysningen ska föreningen ange om förlusten kan komma att medföra avgiftshöjningar, upptagande av nya fastighetslån, ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller genom insatsökningar.

Om föreningen endast redovisar en förlust något enstaka år räcker det normalt med en kortfattad information om detta. Stora underskott under flera år medför högre krav på information i upplysningen.

# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	342 581	2 100	1 517 868	-989 408
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			148 611	-148 611
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-105 807	105 807
Årets förlust				-103 360
Belopp vid årets utgång	342 581	2 100	1 560 672	-1 135 572

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust  
årets förlust

-1 032 212  
-103 360  

---

-1 135 572

Styrelsen föreslår att  
till yttre fond reserveras  
från yttre fond ianspråktras  
i ny räkning överföres

148 611  
-120 509  
-1 163 674  

---

-1 135 572

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>2 730 745</u>	<u>3 163 654</u>
		2 730 745	3 163 654
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-169 817	-180 186
Drift	3	-1 751 336	-1 656 391
Administration	4	-460 688	-397 560
Fastighetsskatt		-110 420	-108 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5&7	<u>-168 967</u>	<u>-178 920</u>
		-2 661 228	-2 522 042
<b>Rörelseresultat</b>		69 517	641 612
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 841	5 973
Räntekostnader		<u>-179 718</u>	<u>-82 778</u>
		-172 877	-76 805
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-103 360	564 807
<b>Årets resultat</b>		<u>-103 360</u>	<u>564 807</u>

# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	3 852 181	3 991 227
Egna lägenheter	6	310 600	310 600
Maskiner och inventarier	7	120 427	150 348
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>4 283 208</u>	<u>4 452 175</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 283 208	4 452 175
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 240	514
Övriga fordringar	8	92 512	24 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 702	310 780
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>358 454</u>	<u>335 300</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 266 280</u>	<u>1 340 352</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		1 266 280	1 340 352
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 624 734	1 675 652
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 907 942</b>	<b>6 127 827</b>

# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2024-12-31

2023-12-31

Not

344 681

1 560 672

1 905 353

344 681

1 517 868

1 862 549

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-1 032 212

-103 360

-1 135 572

-1 554 215

564 807

-989 408

**Summa eget kapital**

769 781

873 141

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

9

4 528 092

347 106

2 705

21 896

238 362

5 138 161

4 537 092

326 164

6 916

19 331

365 183

5 254 686

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**5 907 942**

**6 127 827**

# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		69 517	641 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		168 967	178 920
Erhållen ränta m.m.		6 841	5 973
Erlagd ränta		-179 718	-82 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 65 607	<hr/> 743 727
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-726	-514
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		46 078	-78 722
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		20 942	186 328
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-128 467	-176 965
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 3 434	<hr/> 673 854
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-9 000	-30 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -9 000	<hr/> -30 500
<b>Förändring av likvida medel</b>		-5 566	643 354
Likvida medel vid årets början		1 340 352	696 998
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>1 334 786</b>	<hr/> <b>1 340 352</b>

**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**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	1 769 573	2 101 341
Årsavgifter lokaler	357 310	424 299
Hysesintäkter lokaler	288 504	270 851
Hysesintäkter garage/ppl	172 621	175 741
Elintäkter	99 278	129 478
Övriga intäkter	43 459	22 879
Elstöd	0	39 065
	<hr/> 2 730 745	<hr/> 3 163 654

# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Fastighetsel	154 630	160 996
	Fjärrvärme	259 768	245 188
	Vatten	146 064	118 891
	Avfallshantering	121 688	132 068
	Fastighetskötsel	56 415	52 965
	Städning	43 247	40 102
	Fastighetsföräkringar	47 439	43 993
	Tomträttsavgäld/arrende	750 000	705 582
	Övrigt	172 085	156 606
		<u>1 751 336</u>	<u>1 656 391</u>
<b>Not 4</b>	<b>Administration</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Revisionsarvode	22 465	26 471
	Arvode kameral förvaltning	104 189	98 399
	Medlems- och föreningsavgifter	5 510	5 510
	Juridiska arvoden	200 000	89 937
	Styrelsearvoden	77 940	74 300
	Lagstadgade sociala avgifter	25 170	23 345
	Övrigt	25 414	79 598
		<u>460 688</u>	<u>397 560</u>
<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>9 450 463</u>	<u>9 450 463</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 450 463	9 450 463
	Ingående avskrivningar	-5 459 236	-5 310 244
	Årets avskrivningar	<u>-139 046</u>	<u>-148 992</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 598 282</u>	<u>-5 459 236</u>
	Utgående redovisat värde	3 852 181	3 991 227
	Redovisat värde byggnader	3 484 090	3 609 113
	Redovisat värde markanläggningar	<u>368 091</u>	<u>382 114</u>
		3 852 181	3 991 227
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	49 537 000	49 537 000
	varav byggnader:	27 257 000	27 257 000
<b>Not 6</b>	<b>Egna lägenheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>310 600</u>	<u>310 600</u>
	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.

# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	451 964	451 964
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451 964	451 964
	Ingående avskrivningar	-301 616	-271 688
	Årets avskrivningar	-29 921	-29 928
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-331 537	-301 616
	Utgående redovisat värde	120 427	150 348
<b>Not 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Klientmedelskonto Nabo	68 506	0
	Övrigt	24 006	24 006
		92 512	24 006
<b>Not 9</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Bank / bindningstid / ränta		
	Handelsbanken 250303 3,50%	490 000	490 000
	Handelsbanken 250303 3,80%	960 000	967 500
	Handelsbanken 250303 3,50%	945 592	945 592
	Handelsbanken 250303 3,50%	970 000	970 000
	Handelsbanken 250102 3,95%	580 500	582 000
	Handelsbanken 250303 3,50%	582 000	582 000
		4 528 092	4 537 092
	Samtliga lån som villkorsändras under 2025, lika som 2024. Planerade amorteringar 2025, 0 kr (2024, 9 000 kr).		
<b>Not 10</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 980 000	5 980 000

## NOTER

### Not 11 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

Emma Källbäck

Erik Melin

Ersätts av suppleant Oscar Silva

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



Årsredovisning 2024 Hejaren 8.pdf

(461666 byte)  
SHA-512: 504846891d2dcc0a9538e109d34a33fece7bf  
d10038deae60529689bcdf048b8ff91e78c68e338ec098  
1320ee9ea1897df82971493b46d0d8cf9941062ca125d

## Underskrifter

2025-05-02 17:04:33 (CET)



**Andreas Jenestad**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 10:32:23 (CET)



**Arvid Sam Emanuel Venngren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 12:10:08 (CET)



**Emma Källbäck**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 11:10:45 (CET)



**Karolina Bjärnhall**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 12:16:43 (CET)



**Oscar Silva**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 17:11:15 (CET)



**Staffan Zander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024 Brf Hejaren 8

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5491061a32a8a6f0394e4c4d874933dda92c15753f558af2f85cd6a9263b690d923f536cdc89d94d628e57165db740270865017210553b5b25b9a9fb68e4e

e6e



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.