



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hejaren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HEJAREN 3	1978	Sundbyberg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 1 909 kvm och 4 lokaler om 201 kvm. Byggnadernas totalyta är 2135 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Rehnman	Ordförande
Annika Rengfelt	Styrelseledamot
Erik Hedman	Styrelseledamot
Karl Anders Jakob Söderbäck	Styrelseledamot

Revisorer

Jonas Olsson Extern revisor Jo Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte av lampor i trappuppgångarna och källare

- 2023** ● Genomgång och service av undercentral
Hastighetsregulator, lina och styrsko bytt i A-portens hiss
- 2022** ● Stamspolning
- 2020-2021** ● OVK samt genomgång av fläktsystem och reparation av trasiga fläktar
Genomgång av rör och avlopp i källaren
- 2019-2020** ● Godkänd Radonmätning
- 2018-2019** ● Genomgång av termostater och injustering av värme
- 2017** ● Byte av fönster
Renovering av balkonger
Byte maskiner tvättstugan
Målning av yttertak
- 2016** ● Stamspolning
- 2014** ● OVK
- 2010** ● Byte av undercentral
- 2009** ● Fönsterrenovering
Stamspolning
- 2008** ● Montering ventilationsdon - För bättre justerad ventilation
- 2006** ● Dörrbyte - Säkerhetsdörrar till alla lägenheter
- 1992** ● Elstambyte
Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Lägga ny asfalt på uppfart, trapp och uteplats
Måla sophus utvändigt
- 2024** ● Extra amortering av lån
Service av undercentral fortsätter. Isolerar och byter ut äldre rör

Avtal med leverantörer

VVS Antonsen Rör AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 262 876	2 011 743	1 862 559	1 825 570
Resultat efter fin. poster	338 455	58 334	-70 418	-408 805
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	2 204 517	1 573 642	1 127 330	1 206 125
Taxeringsvärde	52 189 000	52 189 000	46 364 000	46 364 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	981	810	813	813
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 961	7 993	8 034	8 078
Skuldsättning per kvm	7 119	7 231	7 268	7 308
Sparande per kvm	223	99	138	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	24	22	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	195	183	173	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	60	52	50
Energikostnad per kvm	267	267	247	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	-	-	-
Räntekänslighet	8,11	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 587 746	-	-	1 587 746
Upplåtelseavgifter	5 306 228	-	-	5 306 228
Fond, yttre underhåll	1 573 642	-	630 875	2 204 517
Balanserat resultat	-9 194 063	58 334	-630 875	-9 766 605
Årets resultat	58 334	-58 334	338 455	338 455
Eget kapital	-668 114	0	338 455	-329 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 135 730
Årets resultat	338 455
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 875
Totalt	-9 428 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-9 428 150

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 262 876	2 011 743
Övriga rörelseintäkter	3	66 188	0
Summa rörelseintäkter		2 329 064	2 011 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 189 733	-1 316 310
Övriga externa kostnader	8	-283 427	-215 982
Personalkostnader	9	-48 035	-87 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 460	-150 802
Summa rörelsekostnader		-1 658 654	-1 770 868
RÖRELSERESULTAT		670 409	240 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 347	2 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-348 300	-185 106
Summa finansiella poster		-331 954	-182 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		338 455	58 334
ÅRETS RESULTAT		338 455	58 334

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	13 943 807	14 081 267
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 943 807	14 081 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 946 507	14 083 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 864	10 837
Övriga fordringar	14	1 408 217	1 014 523
Summa kortfristiga fordringar		1 422 081	1 025 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 422 081	1 025 360
SUMMA TILLGÅNGAR		15 368 587	15 109 327

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 893 974	6 893 974
Fond för yttre underhåll		2 204 517	1 573 642
Summa bundet eget kapital		9 098 491	8 467 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 766 605	-9 194 063
Årets resultat		338 455	58 334
Summa fritt eget kapital		-9 428 149	-9 135 730
SUMMA EGET KAPITAL		-329 658	-668 114
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 192 269	1 563 484
Summa långfristiga skulder		7 192 269	1 563 484
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 005 864	13 694 237
Leverantörsskulder		113 342	151 223
Skatteskulder		4 612	1 462
Övriga kortfristiga skulder		0	-2 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	382 159	369 767
Summa kortfristiga skulder		8 505 977	14 213 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 368 587	15 109 327

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	670 409	240 875
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	137 460	150 802
	807 869	391 677
Erhållen ränta	16 347	2 565
Erlagd ränta	-321 473	-172 155
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	502 742	222 087
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 481	-5 383
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 434	143 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	452 828	360 336
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-59 588	-78 692
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-59 588	-78 692
ÅRETS KASSAFLÖDE	393 240	281 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	994 715	713 071
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 387 955	994 715

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hejaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 752 136	1 545 770
Hysesintäkter lokaler	292 960	285 297
Hysesintäkter p-plats	20 400	20 400
Deb. fastighetsskatt	21 028	0
Bredband	120 898	121 103
Pantsättningsavgift	5 775	22 701
Överlåtelseavgift	11 817	0
Andrahandsuthyrning	7 409	16 445
Vidarefakturerade kostnader	30 453	0
Öres- och kronutjämnin	-1	28
Summa	2 262 876	2 011 743

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	12 465	0
Övriga intäkter	53 723	0
Summa	66 188	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 375	1 938
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 999	5 300
Städning enligt avtal	30 332	28 620
Hissbesiktning	4 350	3 921
Brandskydd	0	196
Gårdkostnader	1 118	0
Gemensamma utrymmen	0	737
Snöröjning/sandning	15 479	9 866
Serviceavtal	0	6 587
Förbrukningsmaterial	364	431
Summa	59 017	57 596

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	6 358	0
Tvättstuga	9 613	0
Trapphus/port/entr	0	4 813
Dörrar och lås/porttele	356	3 502
VVS	21 064	243 469
Värmeanläggning/undercentral	0	18 332
Elinstallationer	32 413	6 475
Hissar	13 729	843
Vattenskada	0	23 453
Summa	83 533	300 887

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	47 581	49 645
Uppvärmning	415 862	386 558
Vatten	106 284	127 024
Sophämtning/renhållning	75 392	72 002
Summa	645 119	635 229

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	140 403	75 281
Kabel-TV	34 662	64 455
Bredband	131 603	90 618
Fastighetsskatt	95 395	92 245
Summa	402 063	322 599

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	0	596
Juridiska åtgärder	10 875	24 063
Inkassokostnader	1 388	0
Övriga förluster	9	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 210	20 594
Fritids och trivselkostnader	0	2 887
Föreningskostnader	2 143	450
Förvaltningsarvode enl avtal	123 350	119 875
Överlåtelsekostnad	16 542	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Korttidsinventarier	1 599	0
Administration	3 016	37 417
Konsultkostnader	7 000	3 900
OBS - Används ej av SBC	82 215	0
Bostadsrätterna Sverige	6 200	6 200
Summa	283 427	215 982

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	36 552	66 000
Övriga arvoden	0	760
Arbetsgivaravgifter	11 483	21 014
Summa	48 035	87 774

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	348 258	185 105
Övriga räntekostnader	42	1
Summa	348 300	185 106

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 628 808	19 718 676
Årets inköp	0	-89 868
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 628 808	19 628 808
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 637 410	-5 499 949
Årets avskrivning	-137 460	-137 461
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 774 870	-5 637 410
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 853 938	13 991 398
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 809 514</i>	<i>5 809 514</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 468 000	29 468 000
Taxeringsvärde mark	22 721 000	22 721 000
Summa	52 189 000	52 189 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	530 539	530 539
Utgående anskaffningsvärde	530 539	530 539
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-530 539	-517 198
Avskrivningar	0	-13 341
Utgående avskrivning	-530 539	-530 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 700	2 700
Summa	2 700	2 700

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 262	19 799
Klientmedel	0	486 194
OBS-konto	0	9
Transaktionskonto	322 071	0
Borgo räntekonto	1 065 884	508 521
Summa	1 408 217	1 014 523

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	4,57 %	1 329 000	1 329 000
Handelsbanken	2024-03-11	4,79 %	80 733	90 857
Handelsbanken	2024-01-11	4,79 %	160 000	160 000
Handelsbanken	2025-09-01	4,62 %	1 344 183	1 358 075
Handelsbanken	2026-12-01	3,97 %	1 566 280	1 583 880
Handelsbanken	2025-12-01	0,95 %	1 563 484	1 581 456
Handelsbanken	2024-03-01	4,79 %	1 866 477	1 866 477
Handelsbanken	2026-09-01	4,49 %	1 389 322	1 389 322
Handelsbanken	2024-03-11	4,79 %	4 160 010	4 160 010
Handelsbanken	2024-03-01	4,77 %	1 738 644	1 738 644
Summa			15 198 133	15 257 721
Varav kortfristig del			8 005 864	13 694 237

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 900 193 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	48 146	21 319
Uppl kostnad arvoden	66 000	95 448
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 737	29 990
Förutbet hyror/avgifter	247 276	223 010
Summa	382 159	369 767

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 376 000	21 376 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Annika Rengfelt
Styrelseledamot

Erik Hedman
Styrelseledamot

Karl Anders Jakob Söderbäck
Styrelseledamot

Lisa Rehnman
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jo Revision
Jonas Olsson
Godkänd revisor