



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hejaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### 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 2015 och 2035.
- 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 att höjas.

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

Ninette Hansson	Ordförande	
Erik Andersson	Ledamot	
Lisa Rehnman	Ledamot	Invalides jan 2023
Anders Söderbäck	Ledamot	
Inger Bergendorff	Suppleant	
Julia Bisting	Suppleant	
Robin Hägg	Suppleant	Ledamot t o m jan 2023
Rebecca Larsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Jonas Olsson	Ordinarie Extern	Jo Revision
--------------	------------------	-------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HEJAREN 3	1978	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

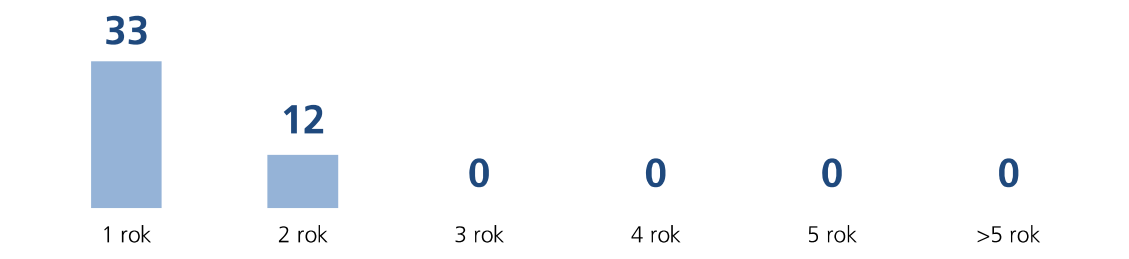
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 135 m<sup>2</sup>, varav 1 909 m<sup>2</sup> utgör boyta och 226 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hundvård	105 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Blomsteraffär	55 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Skönhetssalong	32 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Skönhetssalong	34 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum
Övrigt	Tvättstuga
Övrigt	Soprum
Övrigt	Cykelförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampolning	2022	
OVK samt genomgång av fläktsystem och reparation av trasiga fläktar	2020 - 2021	
Genomgång av rör och avlopp i källaren	2020 - 2021	
Godkänd Radonmätning	2019 - 2020	
Genomgång av termostater och injustering av värme	2018 - 2019	
Renovering av balkonger	2017	
Byte av fönster	2017	
Målning av yttertak	2017	
Byte maskiner tvättstugan	2017	
Stampolning	2016	
OVK	2014	
Byte av undercentral	2010	
Fönsterrenovering	2009	
Stampolning	2009	
Montering ventilationsdon	2008	För bättre justerad ventilation
Dörrbyte	2006	Säkerhetsdörrar till alla lägenheter
Elstambyte	1992	
Rörstambyte	1992	
Renovering av balkonger	1992	
Omputsning av fasad	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av lampor i trappuppgångar	2023	Påbörjas i april
Lägga ny asfalt på uppfart och trapp	2023	
Målning av trapphus	2025	
Målning av sophus utvändigt	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

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

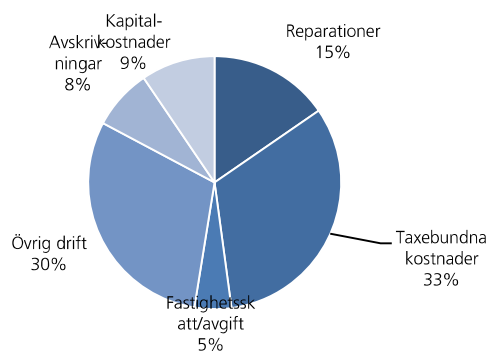
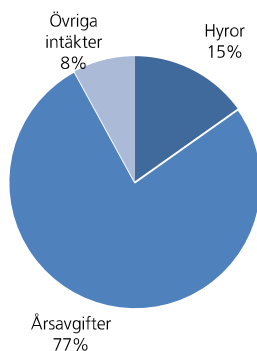
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>713 071</b>	<b>624 661</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 011 743	1 865 893
Finansiella intäkter	2 565	79
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 350
Ökning av kortfristiga skulder	156 583	63 596
	<b>2 170 891</b>	<b>1 930 917</b>

### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 620 066	1 580 837
Finansiella kostnader	185 106	178 066
Ökning av kortfristiga fordringar	5 383	0
Minskning av långfristiga skulder	78 692	83 604
	<b>1 889 247</b>	<b>1 842 507</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>994 715</b>	<b>713 071</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>281 644</b>	<b>88 410</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hösten 2022 var det en stor läcka i källaren som orsakades av att ett rör som ej var korrekt byglat slogs loss av kraftigt regnfall. Detta resulterade i en översvämning vilket drabbade många förråd. Sofia Rör stod för kostnaden eftersom de hade gjort ett felaktigt arbete.

Avgasare har installerats i vårt värmesystem som gör att vi slipper luft i systemet och i sin tur elementen. Detta innebär ett bättre inomhusklimat samt att kostnaderna hålls nere för värmen.

Trasigt vattenlås i styrelserummet åtgärdades.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	810	813	813	813
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 419	1 365	1 261	1 069
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 993	8 034	8 078	8 124
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	24	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	181	171	144	154
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	51	49	49
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	83	94	100
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	-70	-409	140
Nettoomsättning (tkr)	2 012	1 863	1 826	1 788

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 909 m<sup>2</sup> bostäder och 226 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 587 746	0	0	1 587 746
Upplåtelseavgifter	5 306 228	0	0	5 306 228
Fond för yttre underhåll	1 573 642	630 875	-184 563	1 127 330
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 467 616</b>	<b>630 875</b>	<b>-184 563</b>	<b>8 021 304</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 194 063	-630 875	114 145	-8 677 334
Årets resultat	58 334	58 334	70 418	-70 418
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-9 135 730</b>	<b>-572 541</b>	<b>184 563</b>	<b>-8 747 751</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-668 114</b>	<b>58 334</b>	<b>0</b>	<b>-726 447</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	58 334
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 563 189
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 875
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 135 730</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-9 135 730</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 011 743	1 862 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 011 743</b>	<b>1 865 893</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 316 310	-1 301 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 982	-188 834
Personalkostnader	Not 6	-87 774	-90 069
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 802	-177 486
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 770 868</b>	<b>-1 758 323</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>240 875</b>	<b>107 570</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 565	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 106	-178 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 541</b>	<b>-177 987</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>58 334</b>	<b>-70 418</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>58 334</b>	<b>-70 418</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	14 081 267	14 218 727
Inventarier	Not 9	0	13 341
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 081 267</b>	<b>14 232 069</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 700	2 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 700</b>	<b>2 700</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 083 967</b>	<b>14 234 769</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 846	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 014 514	738 324
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 025 360</b>	<b>738 333</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 025 360</b>	<b>738 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 109 327</b>	<b>14 973 102</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 893 974	6 893 974
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 573 642	1 127 330
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 467 616</b>	<b>8 021 304</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 194 063	-8 677 334
Årets resultat		58 334	-70 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 135 730</b>	<b>-8 747 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-668 114</b>	<b>-726 447</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 563 484	9 108 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 563 484</b>	<b>9 108 220</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 694 237	6 228 193
Leverantörsskulder		151 223	60 157
Skatteskulder		1 462	0
Övriga skulder		-2 732	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	369 767	302 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 213 956</b>	<b>6 591 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 109 327</b>	<b>14 973 102</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fjärrvärme	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 545 770	1 552 927
	Hyror lokaler	285 297	274 334
	Hyror parkering	20 400	20 400
	Bredbandsintäkter	121 103	0
	Överlåtelse/pantsättning	22 701	0
	Avgift andrahandsuthyrning	16 445	14 869
	Öresutjämning	28	29
		<b>2 011 743</b>	<b>1 862 559</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	0	3 334
		<b>0</b>	<b>3 334</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 938	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 300	6 718
	Snöröjning/sandning	9 866	9 658
	Städning entreprenad	28 620	27 989
	Sotning	0	3 765
	Hissbesiktning	3 921	3 769
	Myndighetstillsyn	0	5 688
	Gemensamma utrymmen	737	0
	Gård	0	1 918
	Serviceavtal	6 587	5 650
	Förbrukningsmateriel	431	1 467
	Brandskydd	196	0
		<b>57 596</b>	<b>66 622</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	14 460
	Entré/trapphus	4 813	0
	Lås	3 502	3 019
	VVS	243 469	103 807
	Värmeanläggning/undercentral	18 332	0
	Ventilation	0	101 142
	Elinstallationer	6 475	0
	Hiss	843	23 242
	Vattenskada	23 453	0
		<b>300 887</b>	<b>245 670</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	123 563
	Värmeanläggning	0	61 000
		<b>0</b>	<b>184 563</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	49 645	46 054
	Värme	386 558	365 009
	Vatten	127 024	109 745
	Sophämtning/renhållning	72 002	67 124
		<b>635 229</b>	<b>587 932</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 281	71 282
	Kabel-TV	64 455	30 364
	Bredband	90 618	30 206
		<b>230 354</b>	<b>131 852</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>92 245</b>	<b>85 295</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 316 310</b>	<b>1 301 934</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	596	2 246
	Juridiska åtgärder	24 063	0
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	20 594	21 166
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	2 887	499
	Förvaltningsarvode	119 875	117 300
	Administration	37 417	4 840
	Konsultarvode	3 900	29 720
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	12 150
		<b>215 982</b>	<b>188 834</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 760	69 332
	Sociala kostnader	21 014	20 737
		<b>87 774</b>	<b>90 069</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	131 136	131 136
	Förbättringar	6 325	6 325
	Inventarier	13 341	40 025
		<b>150 802</b>	<b>177 486</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	19 718 676	19 718 676
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>			
		<b>19 718 676</b>	<b>19 718 676</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-5 499 949	-5 362 488
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 461	-137 461
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>			
		<b>-5 637 410</b>	<b>-5 499 949</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	<b>14 081 267</b>	<b>14 218 727</b>
		5 809 514	5 809 514
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	29 468 000	24 751 000
	Taxeringsvärde mark	22 721 000	21 613 000
		<b>52 189 000</b>	<b>46 364 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	49 800 000	44 400 000
	Lokaler	2 389 000	1 964 000
		<b>52 189 000</b>	<b>46 364 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	530 539	530 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>			
		<b>530 539</b>	<b>530 539</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-517 198	-477 172
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 341	-40 025
	Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>			
		<b>-530 539</b>	<b>-517 197</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>			
		<b>0</b>	<b>13 342</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 700	2 700
		<b>2 700</b>	<b>2 700</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	19 799	19 765
	Skattefordran	0	5 488
	Klientmedel hos SBC	486 194	481 024
	Räntekonto hos SBC	508 521	232 047
		<b>1 014 514</b>	<b>738 324</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 127 330	1 206 125
	Reservering enligt stadgar	630 875	630 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 563	-709 670
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 573 642</b>	<b>1 127 330</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,090 %	1 358 075	1 371 967	2023-09-01
	Handelsbanken	3,190 %	4 160 010	4 160 010	2023-03-01
	Handelsbanken	3,190 %	90 857	100 981	2023-03-09
	Handelsbanken	1,600 %	160 000	160 000	2023-01-09
	Handelsbanken	0,810 %	1 583 880	1 601 480	2023-12-01
	Handelsbanken	0,950 %	1 581 456	1 599 428	2025-12-01
	Handelsbanken	0,840 %	1 866 477	1 866 477	2023-03-01
	Handelsbanken	0,840 %	1 389 322	1 389 322	2023-09-01
	Handelsbanken	1,040 %	1 329 000	1 329 000	2023-10-30
	Hnadelsbanken	3,170 %	1 738 644	1 757 748	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 257 721</b>	<b>15 336 413</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 694 237	-6 228 193	
			<b>1 563 484</b>	<b>9 108 220</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 864 261 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	21 376 000	21 376 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	95 448	75 448
	Sociala avgifter	29 990	23 428
	Ränta	21 319	8 368
	Avgifter och hyror	0	195 735
	Avgifter och hyror	223 010	0
		<b>369 767</b>	<b>302 979</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga lampor i trappuppgången är på väg att bytas ut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg den / 2023

Ninette Hansson  
Ordförande

Erik Andersson  
Ledamot

Lisa Rehnman  
Ledamot

Anders Söderbäck  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Olsson  
Godkänd revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hejaren 3  
Org.nr. 716416-5107

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hejaren 3 för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hejaren 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorers ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorers ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 juni 2023

Jonas Olsson  
Godkänd revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!