



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hejaren 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2016 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1978-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marianne Beckerdahl	Ledamot
Åsa Maria Carlsson	Ledamot
Alexandra Maria Cassel	Ledamot
Pernilla Elisabet Hallerdal	Ledamot
Anna Magdalena Kristina Lindberg	Ledamot
Per Johan Nilsson	Ledamot
Erik Gunnar Ingemar Nordqvist	Ledamot

Anders Peter Blom	Suppleant
Alexander Mats Stuart Stark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Majvor Brehammar
Anders Bergstrand

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HEJAREN 3	1978	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

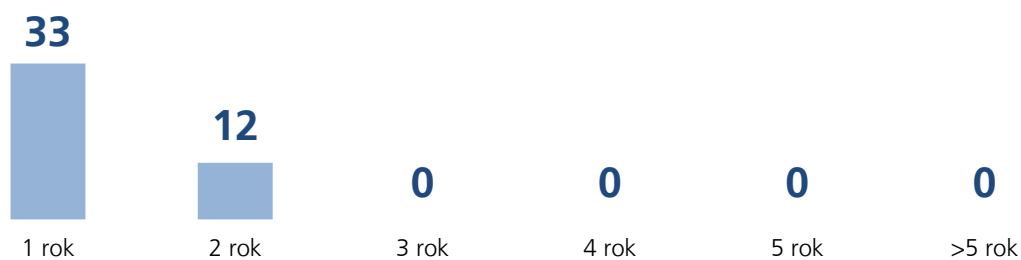
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 135 m², varav 1 909 m² utgör lägenhetsyta och 226 m² 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 ²	Tillsvidare
Blomsteraffär	55 m ²	Tillsvidare
Skönhetssalong	32 m ²	Tillsvidare
Skönhetssalong	34 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum
Övrigt	Tvättstuga
Övrigt	Soprum
Övrigt	cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2017	
Byte av fönster	2017	
Målning av yttertak	2017	
Byte maskiner tvättstugan	2017	
Stamspolning	2016	
OVK	2014	
Byte av undercentral	2010	
Stamspolning	2009	
Fönsterrenovering	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	
Genomgång av termostater och injustering av värme	2018	

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

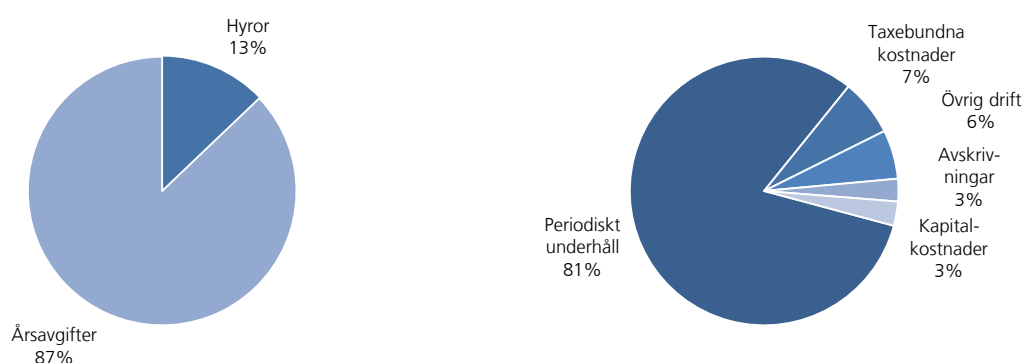
Det negativa resultatet för 2017 är en direkt följd av att föreningen har valt att boka kostnaderna för både fönsterbyte och balkongrenoveringen som direkta kostnader och inte avskrivningar. Detta ger ett stort minusresultat för 2017.

Resultatet exklusive dessa kostnader är positivt vilket kommer att synas redan i januari 2018. Detta positiva resultat kommer att användas för ytterligare fastighetsförbättringar, som syftar till sänkta driftkostnader, t.ex. genomgång av värmesystem och termostater i samtliga element i fastigheten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 020 266	859 055
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 782 461	1 749 572
Finansiella intäkter	21	304
Minskning kortfristiga fordringar	2 094	3 653
Ökning av långfristiga skulder	6 553 102	0
Ökning av kortfristiga skulder	164 010	0
	8 501 687	1 753 529
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	7 685 083	1 260 826
Finansiella kostnader	232 031	231 307
Ökning av materiella anläggningstillgångar	200 125	0
Minskning av långfristiga skulder	0	84 706
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 479
	8 117 238	1 592 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 404 715	1 020 266
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	384 449	161 211

*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 1 315 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

Under senare del av 2017 har föreningen bytt ut samtliga fönster mot nya moderna energisnålare.

Samtliga balkonger har också renoverats. Betongplattor har gjutits om och räcken har blästrats och målats om.

I samband med detta målades även plåttaket om.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 15 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	813	796	790	790
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 081	1 079	1 052	972
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 212	4 779	4 824	4 877
Elkostnad/m ² totalyta	25	20	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	169	174	166	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	37	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	108	153	164
Soliditet (%)	2	41	41	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 352	67	171	45
Nettoomsättning (tkr)	1 782	1 744	1 728	1 718

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 909 m² bostäder och 226 m² lokaler.

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	1 587 746	0	0	1 587 746
Upplåtelseavgifter	5 306 228	0	0	5 306 228
Fond för yttre underhåll	2 433 944	630 878	-24 750	1 827 816
S:a bundet eget kapital	9 327 918	630 878	-24 750	8 721 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 681 875	-630 878	91 774	-2 142 771
Årets resultat	-6 352 034	-6 352 034	-67 024	67 024
S:a ansamlad förlust	-9 033 909	-6 982 912	24 750	-2 075 747
S:a eget kapital	294 009	-6 352 034	0	6 646 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 352 034
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 050 997
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-630 878</u>
summa balanserat resultat	-9 033 909

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>2 433 944</u>
att i ny räkning överförs	-6 599 965

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 782 451	1 744 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10	5 391

Summa rörelseintäkter **1 782 461** **1 749 572****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-7 351 999	-846 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 481	-330 134
Personalkostnader	Not 6	-85 603	-84 561
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-217 402	-190 719

Summa rörelsekostnader **-7 902 485** **-1 451 545****RÖRELSERESULTAT****-6 120 024** **298 027****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 031	-231 307

Summa finansiella poster **-232 010** **-231 003****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-6 352 034** **67 024****ÅRETS RESULTAT****-6 352 034** **67 024**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 14 875 086	15 065 805
Maskiner och inventarier	Not 9 173 442	0
Summa materiella anläggningstillgångar	15 048 528	15 065 805
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 700	2 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 051 228	15 068 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11 1 440 570	1 058 225
Summa kortfristiga fordringar	1 440 580	1 058 225
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 440 580	1 058 225
SUMMA TILLGÅNGAR	16 491 808	16 126 730

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 893 974	6 893 974
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 433 944	1 827 816
Summa bundet eget kapital		9 327 918	8 721 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 681 875	-2 142 771
Årets resultat		-6 352 034	67 024
Summa fritt eget kapital		-9 033 909	-2 075 747
SUMMA EGET KAPITAL		294 009	6 646 043
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 592 386	9 039 026
Summa långfristiga skulder		15 592 386	9 039 026
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	84 448	84 706
Leverantörsskulder		298 639	98 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	222 325	258 164
Summa kortfristiga skulder		605 413	441 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 491 808	16 126 730

Noter

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	Fullt avskriven
Fönster	10 år	10 år
Fjärrvärme	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 552 927	1 519 004
Hyror lokaler	217 243	216 883
Hyror parkering	12 264	8 256
Öresutjämning	17	38
	1 782 451	1 744 181

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	10	5 391
	10	5 391

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 825	7 416
	Snöröjning/sandning	9 030	0
	Städning entreprenad	24 693	24 693
	Hissbesiktning	2 686	2 635
	Gård	734	1 676
	Serviceavtal	5 650	7 341
	Förbrukningsmateriel	938	5 258
		46 555	49 020
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 500
	Lås	8 692	750
	VVS	46 438	2 931
	Ventilation	0	17 876
	Elinstallationer	0	10 851
	Hiss	2 858	0
	Fönster	0	1 006
	Skador/klotter/skadegörelse	0	78
	Vattenskada	0	21 625
		57 988	72 617
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	4 562 750	0
	Elinstallationer	0	24 750
	Balkonger/altaner	1 972 556	0
		6 535 306	24 750
	Taxebundna kostnader		
	El	52 774	43 439
	Värme	361 441	371 417
	Vatten	81 837	78 673
	Sophämtning/renhållning	50 268	48 128
		546 320	541 657
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 017	57 874
	Kabel-TV	28 117	27 634
		91 134	85 508
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	74 695	72 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 351 999	846 131
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 256	1 012
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	21 157	17 961
	Föreningskostnader	0	703
	Styrelseomkostnader	0	59
	Fritids- och trivselkostnader	525	662
	Förvaltningsarvode	105 650	101 782
	Förvaltningsarvodena övriga	0	18 750
	Administration	3 250	3 936
	Konsultarvode	108 243	177 444
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
		247 481	330 134

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 000	66 000
	Löner	1 000	0
	Sociala kostnader	18 603	18 561
		85 603	84 561
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	131 136	131 136
	Förbättringar	59 583	59 583
	Inventarier	26 683	0
		217 402	190 719
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 718 676	19 718 676
	Utgående anskaffningsvärde	19 718 676	19 718 676
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 652 871	-4 462 153
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 719	-190 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 843 590	-4 652 871
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 875 086	15 065 805
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 838 000	21 838 000
	Taxeringsvärde mark	15 714 000	15 714 000
		37 552 000	37 552 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
	Lokaler	1 552 000	1 552 000
		37 552 000	37 552 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 414	330 414
	Nyanskaffningar	200 125	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	530 539	330 414
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-330 414	-330 414
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 683	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-357 097	-330 414
	Redovisat restvärde vid årets slut	173 442	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 700	2 700
		2 700	2 700
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	19 767	19 756
	Skattefordran	16 088	18 203
	Klientmedel hos SBC	1 404 715	1 020 266
		1 440 570	1 058 225
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 827 816	1 196 938
	Reservering enligt stadgar	630 878	630 878
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 750	0
	Vid årets slut	2 433 944	1 827 816

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,700 %	1 834 164	1 853 268	2018-12-01
Handelsbanken	1,100 %	141 477	151 601	2018-03-07
Handelsbanken	1,140 %	1 671 880	1 689 480	2020-12-01
SBAB	1,600 %	0	1 630 114	2018-03-20
Handelsbanken	1,100 %	160 000	160 000	2018-01-02
Handelsbanken	1,720 %	1 671 316	1 689 288	2020-12-01
Handelsbanken	1,410 %	1 930 333	1 949 981	2021-03-01
Handelsbanken	1,210 %	1 329 000	0	2021-10-30
Handelsbanken	1,410 %	4 160 010	0	2022-09-01
Handelsbanken	1,140 %	1 389 332	0	2020-09-01
Handelsbanken	1,190 %	1 389 322	0	2021-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		15 676 834	9 123 732	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 448	-84 706	
		15 592 386	9 039 026	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 254 594 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	21 376 000	21 376 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	35 650	34 150
Sociala avgifter	11 201	10 730
Ränta	14 642	20 516
Avgifter och hyror	160 832	192 769
	222 325	258 164

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att under våren att byta samtliga termostater samt injustering av värmecentralen

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 18,3 2018



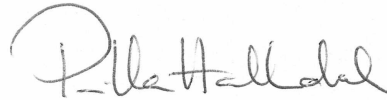
Marianne Beckerdahl
Ledamot



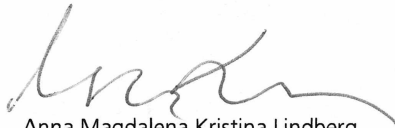
Åsa Maria Carlsson
Ledamot



Alexandra Maria Cassel
Ledamot



Pernilla Elisabet Hallerdal
Ledamot



Anna Magdalena Kristina Lindberg
Ledamot




Per Johan Nilsson
Ledamot



Erik Gunnar Ingemar Nordqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 - 2018



Jonas Olsson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hejaren 3 för år 2017.

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 2017 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 fel.

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 fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 BRF Hejaren 3 för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Revisorns 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 revisionssed 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 9/4-2018


Jonas Olsson
Godkänd revisor