



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 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 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

Robert German	Ledamot
Karl Stefan Jacobsson	Ledamot
Jenny Maria Jonasson	Ledamot
Lisa Kristina Johanna Rehnman	Ledamot

Anders Peter Blom	Suppleant
Micael Charlie Garding	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Majvor Brehammar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

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

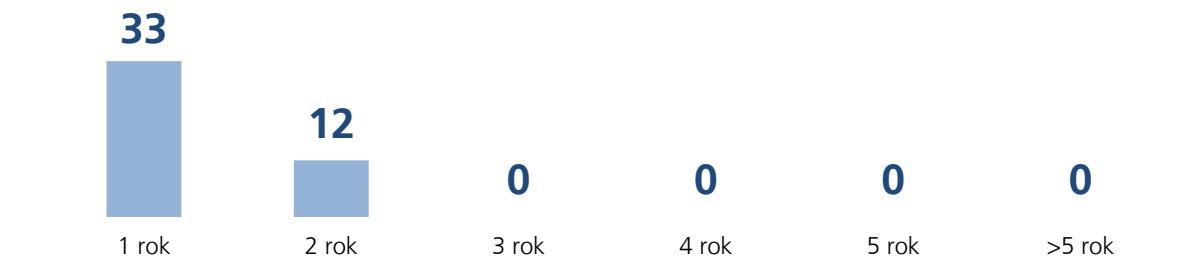
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 135 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 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Stamspolning	2016	
OVK	2014	
Byte av undercentral	2010	
Fönsterrenovering	2009	
Stamspolning	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	
Målning av sophus utvändigt	2020	
Genomgång av fläktsystem och reparation av trasiga fläktar	2020	
Målning av trapphus	2021	

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

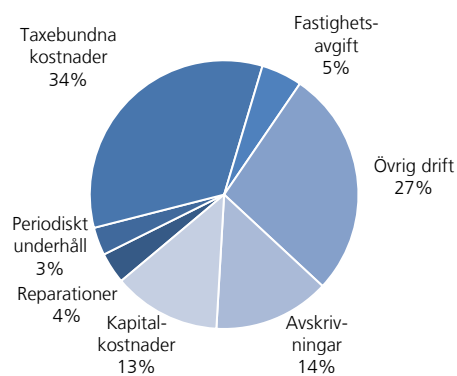
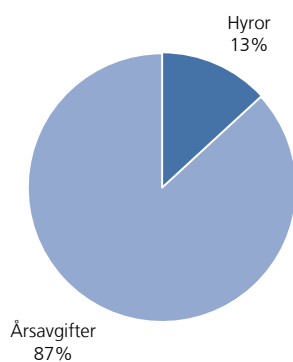
Föreningens ekonomi

Under året har en översyn gjorts utav kontrakten i föreningens hyreslokaler vilket resulterat i att hyrorna höjts.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	882 819	1 404 715
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 788 221	1 782 316
Finansiella intäkter	11	54
Minskning kortfristiga fordringar	5 920	991
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 450
	1 794 152	1 795 812
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 204 199	1 984 186
Finansiella kostnader	212 890	249 073
Minskning av långfristiga skulder	84 448	84 448
Minskning av kortfristiga skulder	144 327	0
	1 645 864	2 317 707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 031 107	882 819
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	148 287	-521 895

*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 1 377 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 2019 har arbetet med injusteringen av värme fortsatt.

Den planerade genomgången utav fläktsystem och reparation av trasiga fläktar har inte kunnat genomföras på grund av radonmätning som förhindrat ingrep i ventilationssystemet. Radonmätningen gav ett godkänt resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	813	813	813	796
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 069	1 079	1 081	1 079
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 124	8 168	8 212	4 779
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	25	20
Värmekostnad/m ² totalyta	154	170	169	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	49	38	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	117	109	108
Soliditet (%)	0	0	2	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	140	-682	-6 352	67
Nettoomsättning (tkr)	1 788	1 782	1 782	1 744

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	630 875	630 875	-630 875	630 875
S:a bundet eget kapital	7 524 849	630 875	-630 875	7 524 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 912 472	-630 875	-50 757	-7 230 840
Årets resultat	140 398	140 398	681 632	-681 632
S:a ansamlad förlust	-7 772 074	-490 477	630 875	-7 912 472
S:a eget kapital	-247 225	140 398	0	-387 623

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 398
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 281 597
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-630 875</u>
summa balanserat resultat	-7 772 074

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>55 625</u>
-7 716 449

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 788 221	1 782 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 788 221	1 782 316
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-876 326	-1 673 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 141	-223 118
Personalkostnader	Not 6	-94 732	-87 098
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 744	-230 744
Summa rörelsekostnader		-1 434 943	-2 214 930
RÖRELSERESULTAT		353 278	-432 613
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		11	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 890	-249 073
Summa finansiella poster		-212 879	-249 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 398	-681 632
ÅRETS RESULTAT		140 398	-681 632

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 493 649	14 684 368
Inventarier	Not 9	93 392	133 417
Summa materiella anläggningstillgångar		14 587 041	14 817 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 589 741	14 820 484
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 060 052	917 684
Summa kortfristiga fordringar		1 060 061	917 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 060 061	917 693
SUMMA TILLGÅNGAR		15 649 801	15 738 178

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 893 974	6 893 974
Fond för yttre underhåll	Not 12	630 875	630 875
Summa bundet eget kapital		7 524 849	7 524 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 912 472	-7 230 840
Årets resultat		140 398	-681 632
Summa fritt eget kapital		-7 772 074	-7 912 472
SUMMA EGET KAPITAL		-247 225	-387 623
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 423 490	15 507 938
Summa långfristiga skulder		15 423 490	15 507 938
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	84 448	84 448
Leverantörsskulder		125 577	304 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	263 511	229 116
Summa kortfristiga skulder		473 536	617 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 649 801	15 738 178

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	Fullt avskriven	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

	2019	2018
Årsavgifter	1 552 927	1 552 927
Hyror lokaler	214 876	216 804
Hyror parkering	20 400	15 300
Hysesrabatt	0	-2 732
Öresutjämning	17	17
	1 788 221	1 782 316

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 275
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	33 500
	Snöröjning/sandning	1 875	9 030
	Städning entreprenad	24 693	24 693
	Hissbesiktning	6 174	3 574
	Myndighetstillsyn	4 388	2 280
	Sophantering	0	1 738
	Gård	691	2 043
	Serviceavtal	5 650	5 650
	Förbrukningsmateriel	23	515
	Fordon	0	765
		43 494	87 063
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	848
	Lokaler	7 150	0
	Entré/trapphus	1 016	0
	Lås	0	3 829
	VVS	11 721	37 124
	Värmeanläggning/undercentral	33 412	6 441
	Ventilation	0	22 021
	Elinstallationer	0	2 313
	Hiss	9 516	4 089
	Vattenskada	0	128 679
		62 815	205 343
	Periodiskt underhåll		
	VVS	55 625	290 149
	Elinstallationer	0	20 875
	Balkonger/altaner	0	332 250
		55 625	643 274
	Taxebundna kostnader		
	El	51 754	46 218
	Värme	328 508	362 421
	Vatten	104 459	104 459
	Sophämtning/renhållning	68 855	56 438
		553 576	569 536
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 998	64 503
	Kabel-TV	29 213	28 566
		79 211	93 069
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 605	75 685
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	876 326	1 673 970

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 846	1 027
	Juridiska åtgärder	62 341	15 469
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	19 384	18 950
	Föreningskostnader	406	825
	Fritids- och trivselkostnader	1 245	1 117
	Förvaltningsarvode	113 052	109 600
	Administration	4 155	5 039
	Konsultarvode	24 367	64 006
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 920	5 810
		233 141	223 118
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 000	68 000
	Sociala kostnader	20 732	19 098
		94 732	87 098
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	131 136	131 136
	Förbättringar	59 583	59 583
	Inventarier	40 025	40 025
		230 744	230 744
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-5 034 308	-4 843 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 719	-190 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 225 027	-5 034 308
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 493 649	14 684 368
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 751 000	21 838 000
	Taxeringsvärde mark	21 613 000	15 714 000
		46 364 000	37 552 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	36 000 000
	Lokaler	1 964 000	1 552 000
		46 364 000	37 552 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	530 539	530 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	530 539	530 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-397 122	-357 097
	Årets avskrivningar enligt plan	-40 025	-40 025
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-437 147	-397 122
	Redovisat restvärde vid årets slut	93 392	133 417
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 700	2 700
		2 700	2 700
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	19 767	19 767
	Skattefordran	9 178	15 098
	Klientmedel hos SBC	1 031 107	882 819
		1 060 052	917 684
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	630 875	2 433 944
	Reservering enligt stadgar	630 875	630 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-630 875	-2 433 944
	Vid årets slut	630 875	630 875

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,300 %	1 795 956	1 815 060	2022-12-01
Handelsbanken	1,350 %	121 229	131 353	Rörligt
Handelsbanken	1,140 %	1 636 680	1 654 280	2020-12-01
Handelsbanken	1,600 %	160 000	160 000	Rörligt
Handelsbanken	1,720 %	1 635 372	1 653 344	2020-12-01
Handelsbanken	1,410 %	1 891 037	1 910 685	2021-03-01
Handelsbanken	1,210 %	1 329 000	1 329 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,140 %	1 389 332	1 389 332	2020-09-01
Handelsbanken	1,190 %	1 389 322	1 389 322	2021-09-01
Handelsbanken	1,410 %	4 160 010	4 160 010	2022-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		15 507 938	15 592 386	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 448	-84 448	
		15 423 490	15 507 938	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 085 698 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 376 000	21 376 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	45 800	37 800
Sociala avgifter	14 211	11 876
Ränta	14 412	9 738
Avgifter och hyror	189 088	169 702
	263 511	229 116

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång och reparation av fläktsystem planeras att genomföras under 2020.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 15/4 2020



Robert German
Ledamot



Karl Stefan Jacobsson
Ledamot



Jenny Maria Jonasson
Ledamot



Lisa Kristina Johanna Rehnman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2020



Jonas Olsson
Extern 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 2019. 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 2019 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 revisionssed 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 2019 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 15/4 - 2020


Jonas Olsson
Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE