



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Hejaren 3

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hejaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 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
Erik Gunnar Ingemar Nordqvist	Ledamot
Emelie Theobald	Ledamot

Anders Peter Blom	Suppleant
Robert German	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Majvor Brehammar

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-03. Extra stämma hölls med anledning av ändring av föreningsstadgarna.

Beslut fattades om ändring av stadgarna som innebär att avgift får tas ut vid andrahandsuthyrning.

### 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.

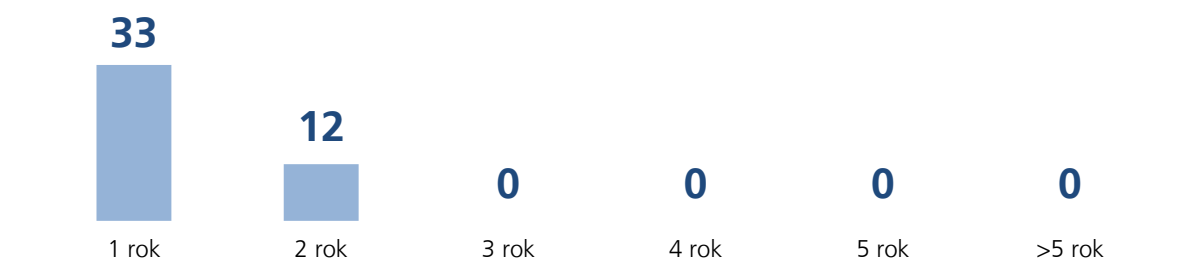
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 135 m<sup>2</sup>, varav 1 909 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta 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
Genomgång av termostater och injustering av värme	2018	
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	
Genomgång av fläktssystem och reparation av trasiga fläktar	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

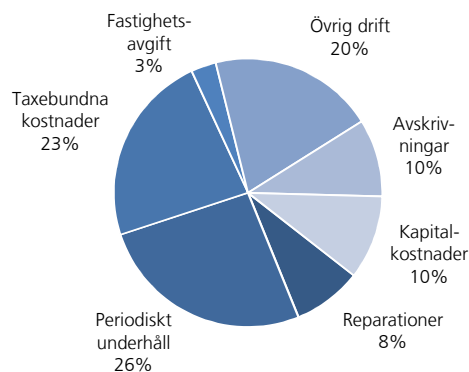
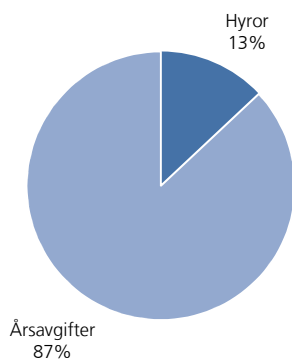
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 404 715</b>	<b>1 020 266</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 782 316	1 782 461
Finansiella intäkter	54	21
Minskning kortfristiga fordringar	991	2 094
Ökning av långfristiga skulder	0	6 553 102
Ökning av kortfristiga skulder	12 450	164 010
	<b>1 795 812</b>	<b>8 501 687</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 984 186	7 685 083
Finansiella kostnader	249 073	232 031
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	200 125
Minskning av långfristiga skulder	84 448	0
	<b>2 317 707</b>	<b>8 117 238</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>882 819</b>	<b>1 404 715</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-521 895</b>	<b>384 449</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 1 337 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 2018 har en genomgång av termostater i samtliga element i fastigheter och injustering av värme genomförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	813	813	796	790
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 079	1 081	1 079	1 052
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 168	8 212	4 779	4 824
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	25	20	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	170	169	174	166
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	38	37	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	117	109	108	153
Soliditet (%)	0	2	41	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-682	-6 352	67	171
Nettoomsättning (tkr)	1 782	1 782	1 744	1 728

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	630 875	630 875	-2 433 944	2 433 944
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 524 849</b>	<b>630 875</b>	<b>-2 433 944</b>	<b>9 327 918</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 230 840	-630 875	-3 918 090	-2 681 875
Årets resultat	-681 632	-681 632	6 352 034	-6 352 034
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 912 472</b>	<b>-1 312 507</b>	<b>2 433 944</b>	<b>-9 033 909</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-387 623</b>	<b>-681 632</b>	<b>0</b>	<b>294 009</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-681 632
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 599 965
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-630 875</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 912 472</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>630 875</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 281 597</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 782 316	1 782 451
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 782 316</b>	<b>1 782 461</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 673 970	-7 351 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 118	-247 481
Personalkostnader	Not 6	-87 098	-85 603
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 744	-217 402
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 214 930</b>	<b>-7 902 485</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-432 613</b>	<b>-6 120 024</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 073	-232 031
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 019</b>	<b>-232 010</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-681 632</b>	<b>-6 352 034</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-681 632</b>	<b>-6 352 034</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 684 368	14 875 086
Inventarier	Not 9	133 417	173 442
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 817 784</b>	<b>15 048 528</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>14 820 484</b>	<b>15 051 228</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	917 684	1 440 570
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>917 693</b>	<b>1 440 580</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>917 693</b>	<b>1 440 580</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 738 178</b>	<b>16 491 808</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 893 974	6 893 974
Fond för yttre underhåll	Not 12	630 875	2 433 944
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 524 849</b>	<b>9 327 918</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 230 840	-2 681 875
Årets resultat		-681 632	-6 352 034
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 912 472</b>	<b>-9 033 909</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-387 623</b>	<b>294 009</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 507 938	15 592 386
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 507 938</b>	<b>15 592 386</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	84 448	84 448
Leverantörsskulder		304 299	298 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	229 116	222 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>617 863</b>	<b>605 413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 738 178</b>	<b>16 491 808</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	100 år	100 år
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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	1 552 927	1 552 927
Hyror lokaler	216 804	217 243
Hyror parkering	15 300	12 264
Hyresrabatt	-2 732	0
Öresutjämning	17	17
	<b>1 782 316</b>	<b>1 782 451</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	0	10
	<b>0</b>	<b>10</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	3 275	2 825
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 500	0
	Snöröjning/sandning	9 030	9 030
	Städning entreprenad	24 693	24 693
	Hissbesiktning	3 574	2 686
	Myndighetstillsyn	2 280	0
	Sophantering	1 738	0
	Gård	2 043	734
	Serviceavtal	5 650	5 650
	Förbrukningsmateriel	515	938
	Fordon	765	0
		<b>87 063</b>	<b>46 555</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	848	0
	Lås	3 829	8 692
	VVS	37 124	46 438
	Värmeanläggning/undercentral	6 441	0
	Ventilation	22 021	0
	Elinstallationer	2 313	0
	Hiss	4 089	2 858
	Vattenskada	128 679	0
		<b>205 343</b>	<b>57 988</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	4 562 750
	VVS	290 149	0
	Elinstallationer	20 875	0
	Balkonger/altaner	332 250	1 972 556
		<b>643 274</b>	<b>6 535 306</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	46 218	52 774
	Värme	362 421	361 441
	Vatten	104 459	81 837
	Sophämtning/renhållning	56 438	50 268
		<b>569 536</b>	<b>546 320</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 503	63 017
	Kabel-TV	28 566	28 117
		<b>93 069</b>	<b>91 134</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 685</b>	<b>74 695</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 673 970</b>	<b>7 351 999</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	1 027	1 256
	Juridiska åtgärder	15 469	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	18 950	21 157
	Föreningskostnader	825	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 117	525
	Förvaltningsarvode	109 600	105 650
	Administration	5 039	3 250
	Konsultarvode	64 006	108 243
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 700
		<b>223 118</b>	<b>247 481</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 000	66 000
	Löner	0	1 000
	Sociala kostnader	19 098	18 603
		<b>87 098</b>	<b>85 603</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	131 136	131 136
	Förbättringar	59 583	59 583
	Inventarier	40 025	26 683
		<b>230 744</b>	<b>217 402</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 843 590	-4 652 871
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 719	-190 719
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 034 308</b>	<b>-4 843 590</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 684 368</b>	<b>14 875 086</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 838 000	21 838 000
	Taxeringsvärde mark	15 714 000	15 714 000
		<b>37 552 000</b>	<b>37 552 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
	Lokaler	1 552 000	1 552 000
		<b>37 552 000</b>	<b>37 552 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	530 539	330 414
	Nyanskaffningar	0	200 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>530 539</b>	<b>530 539</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-357 097	-330 414
	Årets avskrivningar enligt plan	-40 025	-26 683
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-397 122</b>	<b>-357 097</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>133 417</b>	<b>173 442</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 700	2 700
		<b>2 700</b>	<b>2 700</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	19 767	19 767
	Skattefordran	15 098	16 088
	Klientmedel hos SBC	882 819	1 404 715
		<b>917 684</b>	<b>1 440 570</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 433 944	1 827 816
	Reservering enligt stadgar	630 875	630 878
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 433 944	-24 750
	<b>Vid årets slut</b>	<b>630 875</b>	<b>2 433 944</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,300 %	1 815 060	1 834 164	Villkors- ändringsda g 2022-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	131 353	141 477	Rörligt
	Handelsbanken	1,140 %	1 654 280	1 671 880	2020-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	160 000	160 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,720 %	1 653 344	1 671 316	2020-12-01
	Handelsbanken	1,410 %	1 910 685	1 930 333	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
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 592 386</b>	<b>15 676 834</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 448	-84 448	
			<b>15 507 938</b>	<b>15 592 386</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 170 146 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 376 000	21 376 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

Arvoden	37 800	35 650
Sociala avgifter	11 876	11 201
Ränta	9 738	14 642
Avgifter och hyror	169 702	160 832
	<b>229 116</b>	<b>222 325</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 27/2 2019



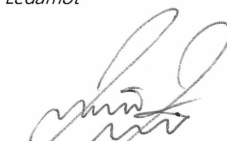
Marianne Beckerdahl  
*Ledamot*



Åsa Maria Carlsson  
*Ledamot*



Alexandra Maria Cassel  
*Ledamot*



Pernilla Elisabet Hallerdal  
*Ledamot*

Robert German  
Suppleant



Erik Gunnar Ingemar Nordqvist  
*Ledamot*



Emelie Theobald  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2019



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 2018. 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 2018 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 2018 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:

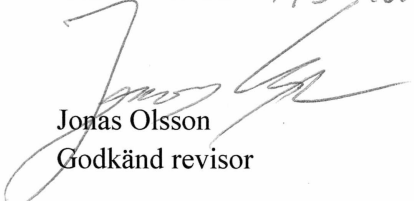
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 7/3-2019



Jonas Olsson  
Godkänd revisor