



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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

Oscar Xavier Holmgren	Ordförande
Mathias Gustav Arne Charander	Ledamot
Lisa Kristina Johanna Rehnman	Ledamot

Peder Samuel Abrahamsson	Suppleant
Anders Peter Blom	Suppleant
Clara Viola Lindsten	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Robert German
Jonathan Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

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

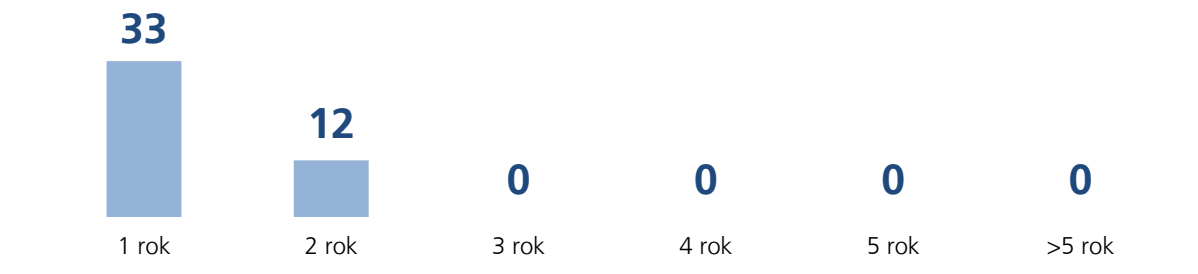
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

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	Kommentar
Genomgång av rör och avlopp i källaren	2020-2021	Arbetet pågår fortfarande. Det som är åtgärdat är bl.a. byte av pumpgrop och vattenmätare, lagat trasigt avlopp samt förbättrat dräneringen i brunnarna utanför huset.
OVK samt genomgång av fläktsystem och reparation av trasiga fläktar	2020-2021	Byte av trasiga fläktar samt kontroll och justering av luftflödet pågår fortfarande. När allt är klart påbörjas en ny OVK.
Målning av sophus utvändigt	2021	
Polera trapphus	2022	
Målning av trapphus	2022	
Lägga ny asfalt på uppfart och trapp	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

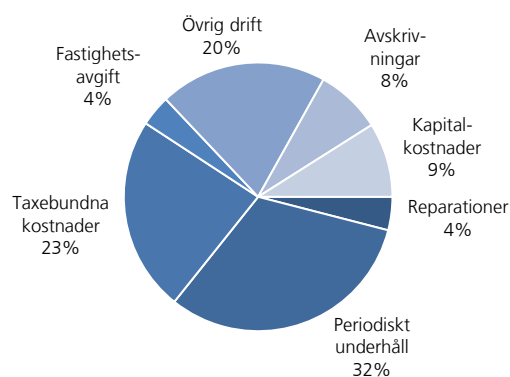
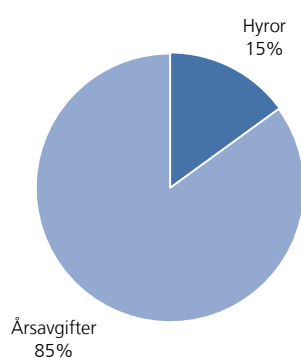
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 031 107	882 819
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 830 488	1 788 221
Finansiella intäkter	3	11
Minskning kortfristiga fordringar	2 342	5 920
	1 832 833	1 794 152
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 860 327	1 204 199
Finansiella kostnader	201 483	212 890
Minskning av långfristiga skulder	87 921	84 448
Minskning av kortfristiga skulder	89 548	144 327
	2 239 279	1 645 864
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	624 661	1 031 107
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-406 446	148 287

*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 1 429 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

Ett större arbete i källaren i A-porten påbörjades under 2020 och kommer fortsätta under 2021. Pumpgruppen har lagats, ventiler åtgärdats och vattenmätare bytts ut. Dräneringen utanför huset har förbättrats genom att rensa brunnarna. Källaren är avfuktad samt sanerad och ett trasigt avlopp åtgärdat. Det som återstår är bl.a. att tilläggsisolera källaren samt byta ut tappventiler.

Fläktarbetet och kontrollerna av luftflödet påbörjades 2020 men blev inte klart så fortsätter 2021. Nästan alla fläktar är utbytta, endast våning 5 är kvar samt mindre arbeten i några lägenheter för att förbättra luftflödena. När det är klart kommer en ny OVK genomföras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	813	813	813	813
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 261	1 069	1 079	1 081
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 078	8 124	8 168	8 212
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	22	25
Värmekostnad/m ² totalyta	144	154	170	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	49	49	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	100	117	109
Soliditet (%)	0	0	0	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-409	140	-682	-6 352
Nettoomsättning (tkr)	1 826	1 788	1 782	1 782

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	1 206 125	630 875	-55 625	630 875
S:a bundet eget kapital	8 100 099	630 875	-55 625	7 524 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 347 324	-630 875	196 023	-7 912 472
Årets resultat	-408 805	-408 805	-140 398	140 398
S:a ansamlad förlust	-8 756 129	-1 039 680	55 625	-7 772 074
S:a eget kapital	-656 030	-408 805	0	-247 225

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-408 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 716 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-630 875</u>
summa balanserat resultat	-8 756 129

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>709 670</u>
-8 046 459

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 825 570	1 788 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 918	0
Summa rörelseintäkter		1 830 488	1 788 221
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 612 131	-876 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 406	-233 141
Personalkostnader	Not 6	-78 790	-94 732
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-177 486	-230 744
Summa rörelsekostnader		-2 037 813	-1 434 943
RÖRELSERESULTAT		-207 325	353 278
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 483	-212 890
Summa finansiella poster		-201 480	-212 879
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-408 805	140 398
ÅRETS RESULTAT		-408 805	140 398

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	14 356 188	14 493 649
Inventarier	Not 9	53 367	93 392
Summa materiella anläggningstillgångar		14 409 555	14 587 041
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 412 255	14 589 741
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	651 264	1 060 052
Summa kortfristiga fordringar		651 273	1 060 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		651 273	1 060 061
SUMMA TILLGÅNGAR		15 063 528	15 649 801

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 893 974	6 893 974
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 206 125	630 875
Summa bundet eget kapital		8 100 099	7 524 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 347 324	-7 912 472
Årets resultat		-408 805	140 398
Summa fritt eget kapital		-8 756 129	-7 772 074
SUMMA EGET KAPITAL		-656 030	-247 225
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 321 677	15 423 490
Summa långfristiga skulder		15 321 677	15 423 490
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	98 340	84 448
Leverantörsskulder		19 090	125 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	280 451	263 511
Summa kortfristiga skulder		397 881	473 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 063 528	15 649 801

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fjärrvärme	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 552 927	1 552 927
Hyror lokaler	253 523	214 876
Hyror parkering	20 400	20 400
Hysesrabatt	-9 834	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 546	0
Öresutjämning	8	17
	1 825 570	1 788 221

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	4 918	0
	4 918	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	18 632	1 875
	Städning/entreprenad	30 235	24 693
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 500	0
	Hissbesiktning	3 705	6 174
	Myndighetstillsyn	11 274	4 388
	Gård	1 943	691
	Serviceavtal	5 650	5 650
	Förbrukningsmateriel	849	23
		103 788	43 494
	Reparationer		
	Lokaler	0	7 150
	Tvättstuga	3 205	0
	Entré/trapphus	0	1 016
	VVS	55 827	11 721
	Värmeanläggning/undercentral	0	33 412
	Ventilation	7 800	0
	Elinstallationer	3 081	0
	Hiss	20 630	9 516
		90 543	62 815
	Periodiskt underhåll		
	VVS	255 063	55 625
	Ventilation	454 607	0
		709 670	55 625
	Taxebundna kostnader		
	El	52 114	51 754
	Värme	308 019	328 508
	Vatten	104 482	104 459
	Sophämtning/renhållning	60 095	68 855
		524 710	553 576
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 630	49 998
	Kabel-TV	29 845	29 213
		99 475	79 211
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 945	81 605
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 612 131	876 326
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 842	1 846
	Juridiska åtgärder	22 550	62 341
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	19 763	19 384
	Föreningskostnader	938	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 245
	Förvaltningsarvode	114 804	113 052
	Administration	8 509	4 155
	Konsultarvode	0	24 367
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 920
		169 406	233 141

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	74 000
	Sociala kostnader	18 790	20 732
		78 790	94 732
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	131 136	131 136
	Förbättringar	6 325	59 583
	Inventarier	40 025	40 025
		177 486	230 744
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-5 225 027	-5 034 308
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 461	-190 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 362 488	-5 225 027
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 356 188	14 493 649
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 751 000	24 751 000
	Taxeringsvärde mark	21 613 000	21 613 000
		46 364 000	46 364 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
	Lokaler	1 964 000	1 964 000
		46 364 000	46 364 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-437 147	-397 122
	Årets avskrivningar enligt plan	-40 025	-40 025
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-477 172	-437 147
	Redovisat restvärde vid årets slut	53 367	93 392
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 700	2 700
		2 700	2 700
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 765	19 767
	Skattefordran	6 838	9 178
	Klientmedel hos SBC	624 661	1 031 107
		651 264	1 060 052
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	630 875	630 875
	Reservering enligt stadgar	630 875	630 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-55 625	-630 875
	Vid årets slut	1 206 125	630 875

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,210 %	1 329 000	1 329 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,090 %	1 385 859	1 389 332	2023-09-01
Handelsbanken	1,190 %	1 389 322	1 389 322	2021-09-01
Handelsbanken	1,410 %	4 160 010	4 160 010	2022-09-01
Handelsbanken	1,300 %	1 776 852	1 795 956	2022-12-01
Handelsbanken	1,410 %	1 871 389	1 891 037	2021-03-01
Handelsbanken	0,950 %	1 617 400	1 635 372	2025-12-01
Handelsbanken	0,810 %	1 619 080	1 636 680	2023-12-01
Handelsbanken	1,600 %	111 105	121 229	Rörligt
Handelsbanken	1,600 %	160 000	160 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 420 017	15 507 938	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-98 340	-84 448	
		15 321 677	15 423 490	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 997 717 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 376 000	21 376 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	55 957	45 800
Sociala avgifter	17 581	14 211
Ränta	8 329	14 412
Avgifter och hyror	198 584	189 088
	280 451	263 511

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med avloppet i källaren fortsätter under 2021.

Det som är kvar att göra med fläktarna är att byta fläktar på våning 5, samt några mindre arbeten i några lägenheter. Detta behövs göras för att få en godkänd OVK så när det är klart kommer en ny OVK genomföras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 31 / 3 2021

Oscar Holmgren

Oscar Xavier Holmgren
Ordförande



Mathias Gustav Arne Charander
Ledamot

Lisa Kristina Johanna Rehnman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2021

Jonas Olsson
Extern revisor





REVISION

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 2020. 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 2020 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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:

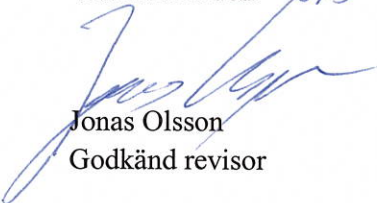
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 18/5-2021


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