2021
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hejaren 3







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 byggentreprenader 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 – skräddarsydd 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Julia Bisting	Ordförande
Inger Bergendorff	Ledamot
Rebecca Larsson	Ledamot
Sara Johanna Petersson	Ledamot
Peder Samuel Abrahamsson	Suppleant
Oscar Holmgren	Suppleant
Lisa Rehnman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Olsson	Ordinarie Extern	Jo Revision

Valberedning
Robert German
Jonathan Svensson

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HEJAREN 3	1978	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

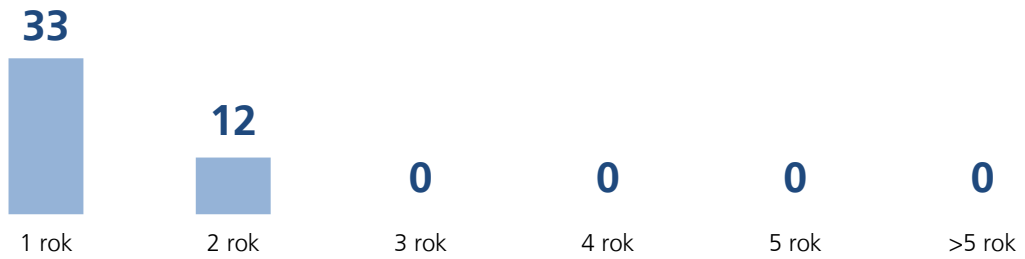
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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 boyta 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 m²	Tillsvidare
Blomsteraffär	55 m²	Tillsvidare
Skönhetssalong	32 m²	Tillsvidare
Skönhetssalong	34 m²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum
Övrigt	Tvättstuga
Övrigt	Soprum
Övrigt	Cykelförråd

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

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
OVK samt genomgång av fläktsystem och reparation av trasiga fläktar	2020 - 2021	
Genomgång av rör och avlopp i källaren	2020 - 2021	
Godkänd Radonmätning	2019 - 2020	
Genomgång av termostater och injustering av värme	2018 - 2019	
Renovering av balkonger	2017	
Byte av fönster	2017	
Målning av yttertak	2017	
Byte maskiner tvättstugan	2017	
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	2022
Stamspolning	2023
Lägga ny asfalt på uppfart och trapp	2023
Målning av trapphus	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

Övrig information
Föreningen har slutit gruppavtal med Tele2 om bredband med start 2022-01-01. Kostnaden om 225 kr per lägenhet har förts på hyresavin och redovisas i en särskild rad.

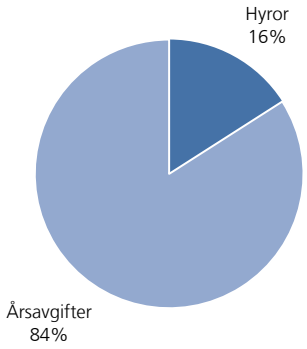
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

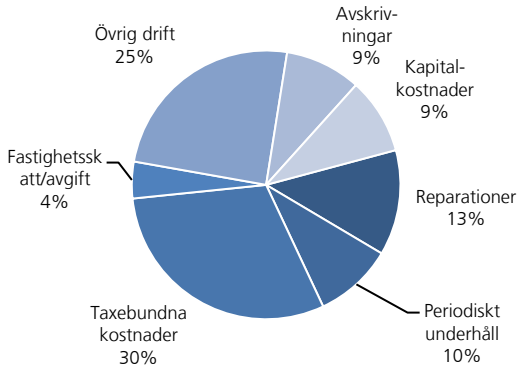
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2021**	**2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**624 661**	**1 031 107**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 865 893	1 830 488
Finansiella intäkter	79	3
Minskning kortfristiga fordringar	1 350	2 342
Ökning av kortfristiga skulder	63 596	0
	1 930 917	**1 832 833**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 580 837	1 860 327
Finansiella kostnader	178 066	201 483
Minskning av långfristiga skulder	83 604	87 921
Minskning av kortfristiga skulder	0	89 548
	1 842 507	**2 239 279**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**713 071**	**624 661**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**88 410**	**-406 446**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det större arbete i A-portens källare som påbörjades under 2020 har avslutats under räkenskapsåret 2021. Åtgärder som har utförts gäller underhåll och reparation av avlopp- och vattenstammar.

De åtgärder som påbörjades under 2020 på ventilationssystemet är även det färdigställt under 2021. OVK godkändes därmed under året.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	813	813	813	813
Hyror/m² hyresrättsyta	1 365	1 261	1 069	1 079
Lån/m² bostadsrättsyta	8 034	8 078	8 124	8 168
Elkostnad/m² totalyta	22	24	24	22
Värmekostnad/m² totalyta	171	144	154	170
Vattenkostnad/m² totalyta	51	49	49	49
Kapitalkostnader/m² totalyta	83	94	100	117
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-70	-409	140	-682
Nettoomsättning (tkr)	1 863	1 826	1 788	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	1 127 330	630 875	-709 670	1 206 125
S:a bundet eget kapital	**8 021 304**	**630 875**	**-709 670**	**8 100 099**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 677 334	-630 875	300 865	-8 347 324
Årets resultat	-70 418	-70 418	408 805	-408 805
S:a ansamlad förlust	**-8 747 751**	**-701 293**	**709 670**	**-8 756 129**
S:a eget kapital	**-726 447**	**-70 418**	**0**	**-656 030**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-70 418
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 046 459
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 875
summa balanserat resultat	**-8 747 752**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	184 563
att i ny räkning överförs	**-8 563 189**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 862 559	1 825 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 334	4 918
Summa rörelseintäkter		**1 865 893**	**1 830 488**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 301 934	-1 612 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 834	-169 406
Personalkostnader	Not 6	-90 069	-78 790
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-177 486	-177 486
Summa rörelsekostnader		**-1 758 323**	**-2 037 813**
RÖRELSERESULTAT		**107 570**	**-207 325**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 066	-201 483
Summa finansiella poster		**-177 987**	**-201 480**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-70 418**	**-408 805**
ÅRETS RESULTAT		**-70 418**	**-408 805**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	14 218 727	14 356 188
Inventarier	Not 9	13 341	53 367
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 232 069**	**14 409 555**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 700**	**2 700**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**14 234 769**	**14 412 255**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	738 324	651 264
Summa kortfristiga fordringar		**738 333**	**651 273**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**738 333**	**651 273**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 973 102**	**15 063 528**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 893 974	6 893 974
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 127 330	1 206 125
Summa bundet eget kapital		**8 021 304**	**8 100 099**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 677 334	-8 347 324
Årets resultat		-70 418	-408 805
Summa ansamlad förlust		**-8 747 751**	**-8 756 129**
SUMMA EGET KAPITAL		**-726 447**	**-656 030**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 108 220	15 321 677
Summa långfristiga skulder		**9 108 220**	**15 321 677**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 228 193	98 340
Leverantörsskulder		60 157	19 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	302 979	280 451
Summa kortfristiga skulder		**6 591 329**	**397 881**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 973 102**	**15 063 528**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	**2021**	**2020**
Byggnader	100 år	100 år
Fjärrvärme	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	1 552 927	1 552 927
Hyror lokaler	274 334	253 523
Hyror parkering	20 400	20 400
Hyresrabatt	0	-9 834
Avgift andrahandsuthyrning	14 869	8 546
Öresutjämning	29	8
	1 862 559	**1 825 570**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Extra statligt stöd	0	4 918
Övriga intäkter	3 334	0
	3 334	**4 918**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2021**	**2020**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	6 718	0
Snöröjning/sandning	9 658	18 632
Städning entreprenad	27 989	30 235
Sotning	3 765	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 500
Hissbesiktning	3 769	3 705
Myndighetstillsyn	5 688	11 274
Gård	1 918	1 943
Serviceavtal	5 650	5 650
Förbrukningsmateriel	1 467	849
	66 622	**103 788**
Reparationer		
Tvättstuga	14 460	3 205
Lås	3 019	0
VVS	103 807	55 827
Ventilation	101 142	7 800
Elinstallationer	0	3 081
Hiss	23 242	20 630
	245 670	**90 543**
Periodiskt underhåll		
VVS	123 563	255 063
Värmeanläggning	61 000	0
Ventilation	0	454 607
	184 563	**709 670**
Taxebundna kostnader		
El	46 054	52 114
Värme	365 009	308 019
Vatten	109 745	104 482
Sophämtning/renhållning	67 124	60 095
	587 932	**524 710**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	71 282	69 630
Kabel-TV	60 570	29 845
	131 852	**99 475**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**85 295**	**83 945**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 301 934**	**1 612 131**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2021**	**2020**
Tele- och datakommunikation	2 246	2 842
Juridiska åtgärder	0	22 550
Inkassering avgift/hyra	463	0
Hyresförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	21 166	19 763
Föreningskostnader	450	938
Fritids- och trivselkostnader	499	0
Förvaltningsarvode	117 300	114 804
Administration	4 840	8 509
Konsultarvode	29 720	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 150	0
	188 834	**169 406**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2021**	**2020**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	69 332	60 000
Sociala kostnader	20 737	18 790
	90 069	**78 790**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2021**	**2020**
Byggnad	131 136	131 136
Förbättringar	6 325	6 325
Inventarier	40 025	40 025
	177 486	**177 486**

Not 8 BYGGNADER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 718 676	19 718 676
Utgående anskaffningsvärde	**19 718 676**	**19 718 676**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 362 488	-5 225 027
Årets avskrivningar enligt plan	-137 461	-137 461
Utgående avskrivning enligt plan	**-5 499 949**	**-5 362 488**
Planenligt restvärde vid årets slut	**14 218 727**	**14 356 188**
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**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Not 9	INVENTARIER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	530 539	530 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**530 539**	**530 539**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-477 172	-437 147
	Årets avskrivningar enligt plan	-40 025	-40 025
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-517 197**	**-477 172**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**13 342**	**53 367**

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 700	2 700
		2 700	**2 700**

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Skattekonto	19 765	19 765
	Skattefordran	5 488	6 838
	Klientmedel hos SBC	481 024	624 661
	Räntekonto hos SBC	232 047	0
		738 324	**651 264**

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Vid årets början	1 206 125	630 875
	Reservering enligt stadgar	630 875	630 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-709 670	-55 625
	Vid årets slut	**1 127 330**	**1 206 125**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,040 %	1 329 000	1 329 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,090 %	1 371 967	1 385 859	2023-09-01
Handelsbanken	0,840 %	1 389 322	1 389 322	2023-09-01
Handelsbanken	1,410 %	4 160 010	4 160 010	2022-09-01
Handelsbanken	1,300 %	1 757 748	1 776 852	2022-12-01
Handelsbanken	0,840 %	1 866 477	1 871 389	2023-03-01
Handelsbanken	0,950 %	1 599 428	1 617 400	2025-12-01
Handelsbanken	0,810 %	1 601 480	1 619 080	2023-12-01
Handelsbanken	1,600 %	100 981	111 105	Rörligt
Handelsbanken	1,600 %	160 000	160 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**15 336 413**	**15 420 017**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 228 193	-98 340	
		9 108 220	**15 321 677**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 942 953 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 376 000	21 376 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	75 448	55 957
Sociala avgifter	23 428	17 581
Ränta	8 368	8 329
Avgifter och hyror	195 735	198 584
	302 979	**280 451**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Julia Bisting
Ordförande

Inger Bergendorff
Ledamot

Rebecca Larsson
Ledamot

Sara Johanna Petersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jonas Olsson
Godkänd revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: b028de7eddd1da54121bb6e610a2296c5a6b329f0b68d43d66e18d3de78bb15759f8d0cc1357ac3715b0df51a52bdd144bd206877a4fe6e42e1aa0014606e567

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 2021.
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 2021 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:

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 88c2b68b63b18a83ea8752fa52fea5b75e3e92f590258f70aec9ea14daf11c10fa714098276093c41e0309691f4a642b99c14d23e25008a67960161d65e1defd

- 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 88c2b68b63b18a83ea8752fa52fea5b75e3e92f590258f70aec9ea14daf11c10fa714098276093c41e0309691f4a642b99c14d23e25008a67960161d65e1defd

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 2021 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 88c2b68b63b18a83ea8752fa52fea5b75e3e92f590258f70aec9ea14daf11c10fa714098276093c41e0309691f4a642b99c14d23e25008a67960161d65e1defd

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

Jonas Olsson
Godkänd revisor

JO Revision
Sveavägen 64
111 34 Stockholm
t: 08 401 01 30
e: info@jorevision.se
w: jorevision.se

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 88c2b68b63b18a83ea8752fa52fea5b75e3e92f590258f70aec9ea14daf11c10fa714098276093c41e0309691f4a642b99c14d23e25008a67960161d65e1defd

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 552 000	1 552 927	1 552 000
Hyror lokaler	274 000	274 334	246 000
Hyror parkering	20 000	20 400	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	14 869	0
Öresutjämning	0	29	0
Övriga intäkter	0	3 334	0
	1 846 000	**1 865 893**	**1 818 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-12 000	-6 718	-12 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-9 658	-9 000
Städning entreprenad	-32 000	-27 989	-26 000
Sotning	0	-3 765	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 769	-7 000
Myndighetstillsyn	-12 000	-5 688	-5 000
Sophantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 918	-2 000
Serviceavtal	-6 000	-5 650	-6 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 467	-1 000
	-81 000	**-66 622**	**-72 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-77 000	0	-66 000
Tvättstuga	0	-14 460	0
Lås	0	-3 019	0
VVS	0	-103 807	0
Ventilation	0	-101 142	-50 000
Hiss	0	-23 242	0
	-77 000	**-245 670**	**-116 000**
Periodiskt underhåll			
VVS	-100 000	-123 563	-150 000
Värmeanläggning	-100 000	-61 000	0
	-200 000	**-184 563**	**-150 000**
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-46 054	-54 000
Värme	-321 000	-365 009	-342 000
Vatten	-105 000	-109 745	-105 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-67 124	-72 000
	-544 000	**-587 932**	**-573 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-73 000	-71 282	-53 000
Kabel-TV	-32 000	-60 570	-31 000
	-105 000	**-131 852**	**-84 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-82 000	-85 295	-82 000
	-82 000	**-85 295**	**-82 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 246	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Hyresförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-21 166	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-499	-2 000
Förvaltningsarvode	-121 000	-117 300	-119 000
Administration	-6 000	-4 840	-5 000
Konsultarvode	0	-29 720	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-12 150	-6 000
	-152 000	**-188 834**	**-156 000**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-66 000
Övriga arvoden	0	-3 332	-8 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-20 737	-21 000
	-87 000	**-90 069**	**-95 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-132 000	-131 136	-132 000
Förbättringar	-7 000	-6 325	-7 000
Inventarier	-41 000	-40 025	-41 000
	-180 000	**-177 486**	**-180 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 508 000**	**-1 758 323**	**-1 508 000**
RÖRELSERESULTAT	**338 000**	**107 570**	**310 000**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	47	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Låneräntor	-208 000	-178 066	-208 000
	-208 000	**-177 987**	**-208 000**
RESULTAT	**130 000**	**-70 418**	**102 000**

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 räkenskapssåret. 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se