



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hejaren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 4         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun     |
|----------------------|---------|------------|
| HEJAREN 3            | 1978    | Sundbyberg |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 1 909 kvm och 4 lokaler om 201 kvm. Byggnadernas totalyta är 2135 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Lisa Rehnman                | Ordförande      |
| Annika Rengfelt             | Styrelseledamot |
| Erik Hedman                 | Styrelseledamot |
| Karl Anders Jakob Söderbäck | Styrelseledamot |

### Revisorer

Jonas Olsson    Extern revisor    Jo Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte av lampor i trappuppgångarna och källare

|           |   |                                                                                                               |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023      | ● | Genomgång och service av undercentral<br>Hastighetsregulator, lina och styrsko bytt i A-portens hiss          |
| 2022      | ● | Stamspolning                                                                                                  |
| 2020-2021 | ● | OVK samt genomgång av fläktsystem och reparation av trasiga fläktar<br>Genomgång av rör och avlopp i källaren |
| 2019-2020 | ● | Godkänd Radonmätning                                                                                          |
| 2018-2019 | ● | Genomgång av termostater och injustering av värme                                                             |
| 2017      | ● | Byte av fönster<br>Renovering av balkonger<br>Byte maskiner tvättstugan<br>Målning av yttertak                |
| 2016      | ● | Stamspolning                                                                                                  |
| 2014      | ● | OVK                                                                                                           |
| 2010      | ● | Byte av undercentral                                                                                          |
| 2009      | ● | Fönsterrenovering<br>Stamspolning                                                                             |
| 2008      | ● | Montering ventilationsdon - För bättre justerad ventilation                                                   |
| 2006      | ● | Dörrbyte - Säkerhetsdörrar till alla lägenheter                                                               |
| 1992      | ● | Elstambyte<br>Omputsning av fasad<br>Renovering av balkonger<br>Rörstambyte                                   |

#### Planerade underhåll

|      |   |                                                                                                |
|------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | ● | Lägga ny asfalt på uppfart, trapp och uteplats<br>Måla sophus utvändigt                        |
| 2024 | ● | Extra amortering av lån<br>Service av undercentral fortsätter. Isolerar och byter ut äldre rör |

#### Avtal med leverantörer

VVS    Antonsen Rör AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 15%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 262 876  | 2 011 743  | 1 862 559  | 1 825 570  |
| Resultat efter fin. poster                         | 338 455    | 58 334     | -70 418    | -408 805   |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Yttre fond                                         | 2 204 517  | 1 573 642  | 1 127 330  | 1 206 125  |
| Taxeringsvärde                                     | 52 189 000 | 52 189 000 | 46 364 000 | 46 364 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 981        | 810        | 813        | 813        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,4       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 7 961      | 7 993      | 8 034      | 8 078      |
| Skuldsättning per kvm                              | 7 119      | 7 231      | 7 268      | 7 308      |
| Sparande per kvm                                   | 223        | 99         | 138        | 227        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 22         | 24         | 22         | 25         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 195        | 183        | 173        | 146        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 50         | 60         | 52         | 50         |
| Energikostnad per kvm                              | 267        | 267        | 247        | 220        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,29       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet                                    | 8,11       | -          | -          | -          |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31      | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31      |
|-----------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Insatser              | 1 587 746       | -                                            | -                               | 1 587 746       |
| Upplåtelseavgifter    | 5 306 228       | -                                            | -                               | 5 306 228       |
| Fond, yttre underhåll | 1 573 642       | -                                            | 630 875                         | 2 204 517       |
| Balanserat resultat   | -9 194 063      | 58 334                                       | -630 875                        | -9 766 605      |
| Årets resultat        | 58 334          | -58 334                                      | 338 455                         | 338 455         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>-668 114</b> | <b>0</b>                                     | <b>338 455</b>                  | <b>-329 659</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 135 730        |
| Årets resultat                                                     | 338 455           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -630 875          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-9 428 150</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-9 428 150</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 262 876         | 2 011 743         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 66 188            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 329 064</b>  | <b>2 011 743</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 189 733        | -1 316 310        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -283 427          | -215 982          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -48 035           | -87 774           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -137 460          | -150 802          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 658 654</b> | <b>-1 770 868</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>670 409</b>    | <b>240 875</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 16 347            | 2 565             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -348 300          | -185 106          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-331 954</b>   | <b>-182 541</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>338 455</b>    | <b>58 334</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>338 455</b>    | <b>58 334</b>     |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 11, 17 | 13 943 807        | 14 081 267        |
| Maskiner och inventarier                       | 12     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>13 943 807</b> | <b>14 081 267</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 13     | 2 700             | 2 700             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 700</b>      | <b>2 700</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>13 946 507</b> | <b>14 083 967</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 13 864            | 10 837            |
| Övriga fordringar                              | 14     | 1 408 217         | 1 014 523         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 422 081</b>  | <b>1 025 360</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 422 081</b>  | <b>1 025 360</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>15 368 587</b> | <b>15 109 327</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 6 893 974         | 6 893 974         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 204 517         | 1 573 642         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>9 098 491</b>  | <b>8 467 616</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -9 766 605        | -9 194 063        |
| Årets resultat                               |        | 338 455           | 58 334            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-9 428 149</b> | <b>-9 135 730</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-329 658</b>   | <b>-668 114</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 7 192 269         | 1 563 484         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 192 269</b>  | <b>1 563 484</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 8 005 864         | 13 694 237        |
| Leverantörsskulder                           |        | 113 342           | 151 223           |
| Skatteskulder                                |        | 4 612             | 1 462             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                 | -2 732            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 382 159           | 369 767           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>8 505 977</b>  | <b>14 213 956</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>15 368 587</b> | <b>15 109 327</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>670 409</b>   | <b>240 875</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 137 460          | 150 802        |
|                                                                                 | <b>807 869</b>   | <b>391 677</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 16 347           | 2 565          |
| Erlagd ränta                                                                    | -321 473         | -172 155       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>502 742</b>   | <b>222 087</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -3 481           | -5 383         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -46 434          | 143 632        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>452 828</b>   | <b>360 336</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                |
| Amortering av lån                                                               | -59 588          | -78 692        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-59 588</b>   | <b>-78 692</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>393 240</b>   | <b>281 644</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>994 715</b>   | <b>713 071</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 387 955</b> | <b>994 715</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hejaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |         |
|---------|---------|
| Byggnad | 1 - 5 % |
|---------|---------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 752 136        | 1 545 770        |
| Hysesintäkter lokaler       | 292 960          | 285 297          |
| Hysesintäkter p-plats       | 20 400           | 20 400           |
| Deb. fastighetsskatt        | 21 028           | 0                |
| Bredband                    | 120 898          | 121 103          |
| Pantsättningsavgift         | 5 775            | 22 701           |
| Överlåtelseavgift           | 11 817           | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 7 409            | 16 445           |
| Vidarefakturerade kostnader | 30 453           | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | -1               | 28               |
| <b>Summa</b>                | <b>2 262 876</b> | <b>2 011 743</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023          | 2022     |
|-----------------|---------------|----------|
| Elstöd          | 12 465        | 0        |
| Övriga intäkter | 53 723        | 0        |
| <b>Summa</b>    | <b>66 188</b> | <b>0</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 1 375         | 1 938         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 5 999         | 5 300         |
| Städning enligt avtal               | 30 332        | 28 620        |
| Hissbesiktning                      | 4 350         | 3 921         |
| Brandskydd                          | 0             | 196           |
| Gårdkostnader                       | 1 118         | 0             |
| Gemensamma utrymmen                 | 0             | 737           |
| Snöröjning/sandning                 | 15 479        | 9 866         |
| Serviceavtal                        | 0             | 6 587         |
| Förbrukningsmaterial                | 364           | 431           |
| <b>Summa</b>                        | <b>59 017</b> | <b>57 596</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar      | 6 358         | 0              |
| Tvättstuga                   | 9 613         | 0              |
| Trapphus/port/entr           | 0             | 4 813          |
| Dörrar och lås/porttele      | 356           | 3 502          |
| VVS                          | 21 064        | 243 469        |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 18 332         |
| Elinstallationer             | 32 413        | 6 475          |
| Hissar                       | 13 729        | 843            |
| Vattenskada                  | 0             | 23 453         |
| <b>Summa</b>                 | <b>83 533</b> | <b>300 887</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 47 581         | 49 645         |
| Uppvärmning             | 415 862        | 386 558        |
| Vatten                  | 106 284        | 127 024        |
| Sophämtning/renhållning | 75 392         | 72 002         |
| <b>Summa</b>            | <b>645 119</b> | <b>635 229</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 140 403        | 75 281         |
| Kabel-TV               | 34 662         | 64 455         |
| Bredband               | 131 603        | 90 618         |
| Fastighetsskatt        | 95 395         | 92 245         |
| <b>Summa</b>           | <b>402 063</b> | <b>322 599</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 0              | 596            |
| Juridiska åtgärder              | 10 875         | 24 063         |
| Inkassokostnader                | 1 388          | 0              |
| Övriga förluster                | 9              | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 210         | 20 594         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 2 887          |
| Föreningskostnader              | 2 143          | 450            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 123 350        | 119 875        |
| Överlåtelsekostnad              | 16 542         | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 7 880          | 0              |
| Korttidsinventarier             | 1 599          | 0              |
| Administration                  | 3 016          | 37 417         |
| Konsultkostnader                | 7 000          | 3 900          |
| OBS - Används ej av SBC         | 82 215         | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige         | 6 200          | 6 200          |
| <b>Summa</b>                    | <b>283 427</b> | <b>215 982</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 36 552        | 66 000        |
| Övriga arvoden      | 0             | 760           |
| Arbetsgivaravgifter | 11 483        | 21 014        |
| <b>Summa</b>        | <b>48 035</b> | <b>87 774</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 348 258        | 185 105        |
| Övriga räntekostnader        | 42             | 1              |
| <b>Summa</b>                 | <b>348 300</b> | <b>185 106</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 19 628 808        | 19 718 676        |
| Årets inköp                                   | 0                 | -89 868           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>19 628 808</b> | <b>19 628 808</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 637 410        | -5 499 949        |
| Årets avskrivning                             | -137 460          | -137 461          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 774 870</b> | <b>-5 637 410</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>13 853 938</b> | <b>13 991 398</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 809 514</i>  | <i>5 809 514</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 29 468 000        | 29 468 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 22 721 000        | 22 721 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>52 189 000</b> | <b>52 189 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 530 539         | 530 539         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>530 539</b>  | <b>530 539</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -530 539        | -517 198        |
| Avskrivningar                         | 0               | -13 341         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-530 539</b> | <b>-530 539</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                   | 2 700        | 2 700        |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 700</b> | <b>2 700</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 20 262           | 19 799           |
| Klientmedel       | 0                | 486 194          |
| OBS-konto         | 0                | 9                |
| Transaktionskonto | 322 071          | 0                |
| Borgo räntekonto  | 1 065 884        | 508 521          |
| <b>Summa</b>      | <b>1 408 217</b> | <b>1 014 523</b> |

#### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-10-30               | 4,57 %                  | 1 329 000           | 1 329 000           |
| Handelsbanken         | 2024-03-11               | 4,79 %                  | 80 733              | 90 857              |
| Handelsbanken         | 2024-01-11               | 4,79 %                  | 160 000             | 160 000             |
| Handelsbanken         | 2025-09-01               | 4,62 %                  | 1 344 183           | 1 358 075           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 3,97 %                  | 1 566 280           | 1 583 880           |
| Handelsbanken         | 2025-12-01               | 0,95 %                  | 1 563 484           | 1 581 456           |
| Handelsbanken         | 2024-03-01               | 4,79 %                  | 1 866 477           | 1 866 477           |
| Handelsbanken         | 2026-09-01               | 4,49 %                  | 1 389 322           | 1 389 322           |
| Handelsbanken         | 2024-03-11               | 4,79 %                  | 4 160 010           | 4 160 010           |
| Handelsbanken         | 2024-03-01               | 4,77 %                  | 1 738 644           | 1 738 644           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>15 198 133</b>   | <b>15 257 721</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 8 005 864           | 13 694 237          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 900 193 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                | 48 146         | 21 319         |
| Uppl kostnad arvoden             | 66 000         | 95 448         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 20 737         | 29 990         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 247 276        | 223 010        |
| <b>Summa</b>                     | <b>382 159</b> | <b>369 767</b> |

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 21 376 000 | 21 376 000 |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

---

Annika Rengfelt  
Styrelseledamot

---

Erik Hedman  
Styrelseledamot

---

Karl Anders Jakob Söderbäck  
Styrelseledamot

---

Lisa Rehnman  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Jo Revision  
Jonas Olsson  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 15:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 02.05.2024 14:11

DOCUMENT ID:

B1-JyXbZG0

ENVELOPE ID:

rJZACzW-fC-B1-JyXbZG0

DOCUMENT NAME:

Brf Hejaren 3, 716416-5107 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. Lisa Kristina Johanna Rehnman<br>lisa.rehnman@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 02.05.2024 15:00<br>02.05.2024 14:21 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/11/05)<br>IP: 90.233.197.30   |
| 2. ANNIKA RENGFELT<br>annikarengfelt@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated | 02.05.2024 17:23<br>02.05.2024 17:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/02/18)<br>IP: 138.106.53.101  |
| 3. ERIK HEDMAN<br>eriik.hedman@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated | 02.05.2024 18:13<br>02.05.2024 17:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1997/08/31)<br>IP: 172.226.49.41   |
| 4. Karl Anders Jakob Söderbäck<br>asdrbck@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 02.05.2024 20:59<br>02.05.2024 16:18 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/03/12)<br>IP: 217.213.104.120 |
| 5. Dag Jonas Olsson<br>jonas@jorevision.se                   |  Signed<br>Authenticated | 03.05.2024 15:27<br>03.05.2024 15:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/08/30)<br>IP: 151.236.204.202 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023. 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 2023 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. Risker 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Jonas Olsson  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 15:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 02.05.2024 14:11

DOCUMENT ID:

HkkkmW-G0

ENVELOPE ID:

ryGRCzWWzA-HkkkmW-G0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA\_ Brf Hejaren 3.pdf

4 pages

## Activity log

| RECIPIENT           | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Dag Jonas Olsson |  Signed | 03.05.2024 15:28 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1961/08/30) |
| jonas@jorevision.se | Authenticated                                                                            | 03.05.2024 15:28 | Low    | IP: 151.236.204.202              |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed