

ANKOM

2017 -04- 04

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelse

Styrelse sedan ordinarie stämma 25 maj 2016.

Andreas Jenestad	ordförande
Maria Sandström	vice ordförande
Kristofer Björnström	sekreterare
Otto Björkström	ledamot
Jan Svedjeholm	ledamot

Emma Horney	suppleant
Marcus Löwing	suppleant

Revisorer

Staffan Zander	revisor
----------------	---------

Valberedning

Thomas Larsson	sammankallande
Mikael Ljungkvist	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos patent- och registreringsverket 2015-09-08.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hejaren 8, bebyggdes 1964 och är belägen i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 35 lägenheter och 5 lokaler, varav 2 är hyresrätt. Dessutom finns 15 garageplatser, 8 p-platser och 3 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök, 17 st
3 rum och kök, 18 st

Total bostadsyta 1 879 kvm och total lokalyta 455 kvm.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande mötet 25 maj 2016.

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har skötts av Nordstaden AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Verksamhet under året som gått

Under 2016 har föreningen installerat ett vattenbehandlingssystem som köpts in i slutet av 2015 och som ska förbättra hållbarheten på rören för tappvatten- och värmeledningar genom att rensa dessa invändigt från smuts. Föreningen har även renoverat samtliga balkonger vilket leder till ökad säkerhet och en mer attraktiv fasad. Utöver detta har föreningen bytt ut sin röklucka och genomfört flera mindre förbättringsarbeten.

Föreningen har en stabil ekonomi och resultatet för 2016 uppgick till 139 130 kronor medan kassan uppgick till 790 205 kronor vid årets slut. Under året har föreningen tagit upp lån på 1 miljon kr för att finansiera balkongrenoveringen. Belåningsgraden är dock fortsatt relativt låg, 2 140 kr per kvadratmeter. Styrelsen har under året haft möjlighet att lägga om en del banklån och har strävat efter att få en god mix mellan spridning i förfallostruktur och låga räntor. Styrelsen har som mål att hålla en jämn utveckling av medlemsavgifterna och beslutade att höja samtliga avgifter med 2 procent inför 2017.

Den 25 oktober beslutade styrelsen att tolka stadgarnas 5 § om bosättningskrav så att denna paragraf är uppfylld om de personer som bor i bostadsrättslägenheten tillsammans äger minst 20% av bostadsrätten. Detta tillämpas på alla medlemsansökningar därefter.

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

Verksamhet under kommande år

Under 2017 kommer en förstudie av föreningens avloppsstammar att genomföras. Målet är att under 2017 ta reda på vilka alternativ som finns för framtida stamrening.

Utöver detta kommer föreningen fortsätta med löpande underhåll av fastigheten och dokumentation av rutiner kring styrelsearbetet.

Företagets säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Flerårsjämförelse*

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 781 146	1 758 489	1 624 849	1 631 441	1 581 765
Res. efter finansiella poster	139 130	177 847	-100 553	-87 822	97 822
Soliditet (%)	0,87	-2,33	-6,48	-4,10	-2,07

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	342 581	2 100	625 244	-1 064 017
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			102 500	-102 500
Årets vinst				139 130
Belopp vid årets utgång	342 581	2 100	727 744	-1 027 387

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 166 517
årets vinst	139 130
	<hr/>
	-1 027 387
Styrelsen föreslår att	
till yttre fond reserveras	106 500
från yttre fond ianspråk tas	-76 987
i ny räkning överföres	-1 056 900
	<hr/>
	-1 027 387

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 781 146</u> 1 781 146	<u>1 758 489</u> 1 758 489
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-237 329	-237 105
Drift	3	-804 492	-723 147
Administration	4	-229 737	-192 612
Fastighetsskatt		-74 790	-73 165
Avskrivningar	5&6	<u>-265 214</u> -1 611 562	<u>-254 113</u> -1 480 142
Rörelseresultat		169 584	278 347
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		61	65
Räntekostnader		<u>-30 515</u> -30 454	<u>-100 565</u> -100 500
Resultat efter finansiella poster		139 130	177 847
Årets resultat		<u>139 130</u>	<u>177 847</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	5	3 817 622	2 970 937
Maskiner och inventarier	6	113 413	4 747
Egna lägenheter	7	<u>310 600</u>	<u>310 600</u>
		4 241 635	3 286 284

Summa anläggningstillgångar

4 241 635

3 286 284

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 005	6 000
Skattefordran		3 053	4 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>125 989</u>	<u>123 996</u>
		136 047	134 625

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>790 207</u>	<u>605 884</u>
Summa kassa och bank		790 207	605 884

Summa omsättningstillgångar

926 254

740 509

SUMMA TILLGÅNGAR

5 167 889

4 026 793

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	342 581	342 581
Upplåtelseavgifter	2 100	2 100
Fond för yttre underhåll	727 744	625 244
	<u>1 072 425</u>	<u>969 925</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 166 517	-1 241 865
Årets resultat	139 130	177 847
	<u>-1 027 387</u>	<u>-1 064 018</u>

Summa eget kapital

45 038 -94 093

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	4 780 000	3 780 000
Övriga skulder		4 200	4 200
Summa långfristiga skulder		<u>4 784 200</u>	<u>3 784 200</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		71 211	76 540
Övriga skulder		67 176	67 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 264	192 970
Summa kortfristiga skulder		<u>338 651</u>	<u>336 686</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 167 889 4 026 793

Brf Hejaren

Org.nr. 715200-0639

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och maskiner	10

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 172 196	1 172 194
	Årsavgifter lokaler	236 688	236 688
	Hysesintäkter lokaler	158 069	148 944
	Hysesintäkter garage/ppl	182 283	187 928
	Övriga intäkter	<u>31 910</u>	<u>12 735</u>
		1 781 146	1 758 489
Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Fastighetsel	54 423	54 416
	Fjärrvärme	231 567	218 329
	Vatten	76 334	76 467
	Avfallshantering	59 179	50 912
	Fastighetskötsel	43 384	43 380
	Städning	46 206	46 807
	Fastighetsförsäkringar	30 958	29 782
	Tomträttsavgäld/arrende	150 000	150 000
	Övrigt	<u>112 441</u>	<u>53 054</u>
		804 492	723 147

NOTER

Not 4 Administrationskostnader	2016	2015
Revisionsarvode	15 375	13 250
Arvode kameral förvaltning	75 620	75 620
Medlems- och föreningsavgifter	5 070	5 070
Övrigt	59 902	26 576
Styrelsearvoden	56 357	56 900
Lagstadgade soc. avgifter	17 413	15 196
	<u>229 737</u>	<u>192 612</u>

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 789 136	5 668 055
Årets inköp	1 103 711	121 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 892 847	5 789 136
Ingående avskrivningar	-2 818 199	-2 566 462
Årets avskrivningar	-257 026	-251 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 075 225	-2 818 199
Utgående redovisat värde	3 817 622	2 970 937
Redovisat värde byggnader	<u>3 817 622</u>	<u>2 970 937</u>
	3 817 622	2 970 937

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	35 441 000	34 166 000
varav byggnader:	20 061 000	18 846 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	152 709	152 709
Årets inköp	116 854	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 563	152 709
Ingående avskrivningar	-147 962	-145 586
Årets avskrivningar	-8 188	-2 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 150	-147 962
Utgående redovisat värde	113 413	4 747

Not 7 Egna lägenheter	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	310 600	310 600
Utgående redovisat värde	310 600	310 600

Avser bostadsrättslokal nr 549 som på grund av försäljning övergått till föreningen. Denna lokal är idag delad på två mindre lokaler på 100 respektive 38 kvm som hyrs ut.

Not 8 Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken 191201 1,05%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	0	1 985 000
Handelsbanken 170130 0,54%	795 000	0
Handelsbanken 200901 1,08%	1 000 000	0
Handelsbanken 181201 1,02%	985 000	0
Handelsbanken 171201 1,004%	1 000 000	-0
Swedbank	0	795 000
	<u>4 780 000</u>	<u>3 780 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckningar	4 787 000	4 487 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundbyberg 21/3-2017



Andreas Jenestad



Maria Sandström



Otto Björkström



Kristofer Björnström



Jan Svedjeholm

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3-2017



Staffan Zander

Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hejaren, org.nr 715200-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hejaren för år 2016.

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 2016 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 mitt uttalande.

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 fel.

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

Mitt 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 fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån





dessas 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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 BRF Hejaren år 2016 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 *Revisorers 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 vårt 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.

Nacka den 31 mars 2017

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

