

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 18 maj 2018.

Andreas Jenestad	ordförande
Maria Sandström	vice ordförande
Marcus Löwing	sekreterare
Otto Björkström	ledamot
Emma Horney	ledamot

Jan Svedjeholm	suppleant
Mikael Ljungqvist	suppleant
Rashidah Ssozi	suppleant

Revisorer

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

Valberedning

Kristofer Björnström	sammankallande
Karl Andersson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos patent- och registreringsverket 2018-05-15.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hejaren 8, byggdes 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 2 överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

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

I maj samlades medlemmarna för vårstädning av både trädgård och garage. Allt avslutades med gemensam fika på gården.

Under verksamhetsåret har styrelsen verkat för att långsiktigt minska föreningens kostnader.

I övrigt genomfördes inga större förbättringsarbeten under 2018.

Verksamhet under kommande år

Under 2019 kommer föreningen att renovera träpanelerna på husets norra sida. Dessa kommer att bytas ut mot plåt vilket kommer att ge ett mer enhetligt utseende med balkongerna som renoverades under 2016.

Föreningen kommer även under 2019 att ta fram en underhållsplan för kommande verksamhetsår.

Brf Hejaren 8
Org.nr. 715200-0639

Företagets säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

Flerårsjämförelse*

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 845 125	1 829 548	1 781 146	1 758 489	1 624 849
Res. efter finansiella poster	61 703	173 000	139 130	177 847	-100 553
Soliditet (%)	4,60	3,27	0,87	-2,33	-6,48

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	342 581	2 100	757 257	-883 901
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			106 500	-106 500
Årets vinst				61 703
Belopp vid årets utgång	342 581	2 100	863 757	-928 698

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-990 401
årets vinst	61 703
	<hr/>
	-928 698

Styrelsen föreslår att

till yttre fond reserveras	106 500
i ny räkning överföres	-1 035 198
	<hr/>
	-928 698

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 845 125</u> 1 845 125	<u>1 829 548</u> 1 829 548
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-170 261	-184 260
Drift	3	-821 979	-770 025
Administration	4	-217 580	-273 566
Fastighetskatt		-77 205	-76 435
Avskrivningar	5&6	<u>-437 088</u> -1 724 113	<u>-300 919</u> -1 605 205
Rörelseresultat		121 012	224 343
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		<u>-59 309</u> -59 309	<u>-51 344</u> -51 343
Resultat efter finansiella poster		61 703	173 000
Årets resultat		<u>61 703</u>	<u>173 000</u>

Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

344 681

344 681

863 757

757 257

1 208 4381 101 938**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

-990 401

-1 056 900

61 703173 000-928 698-883 900**Summa eget kapital**

279 740

218 038

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

8

5 480 0005 980 000

5 480 000

5 980 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

89 602

206 617

18 650

16 200

205 454232 118

313 706

454 935

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**6 073 446****6 652 973**

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

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 195 642	1 195 642
	Årsavgifter lokaler	241 422	241 422
	Hysesintäkter lokaler	229 421	184 295
	Hysesintäkter garage/ppl	160 462	182 552
	Övriga intäkter	18 178	25 637
		<hr/> 1 845 125	<hr/> 1 829 548
Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Fastighetsel	68 731	57 081
	Fjärrvärme	209 228	226 917
	Vatten	100 575	78 383
	Avfallshantering	66 353	61 509
	Fastighetsskötsel	44 595	43 853
	Städning	54 006	41 403
	Fastighetsförsäkringar	33 807	32 423
	Tomträttsavgäld/arrende	150 000	150 000
	Övrigt	94 684	78 456
		<hr/> 821 979	<hr/> 770 025

NOTER

Not 4 Administrationskostnader	2018	2017
Revisionsarvode	19 750	28 766
Arvode kameral förvaltning	77 653	76 407
Medlems- och föreningsavgifter	5 070	5 070
Övrigt	17 977	81 676
Styrelsearvoden	73 800	62 158
Lagstadgade soc. avgifter	<u>23 330</u>	<u>19 489</u>
	217 580	273 566
Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 544 988	6 892 847
Årets inköp	<u>10 325</u>	<u>1 652 141</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 555 313	8 544 988
Ingående avskrivningar	-3 362 085	-3 075 225
Årets avskrivningar	<u>-425 400</u>	<u>-286 860</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 787 485</u>	<u>-3 362 085</u>
Utgående redovisat värde	4 767 828	5 182 903
Redovisat värde byggnader	<u>4 767 828</u>	<u>5 182 903</u>
	4 767 828	5 182 903
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	35 441 000 20 061 000	35 441 000 20 061 000
Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	269 563	<u>269 563</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>269 563</u>	269 563
Ingående avskrivningar	-170 209	-156 150
Årets avskrivningar	<u>-11 688</u>	<u>-14 059</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-181 897</u>	<u>-170 209</u>
Utgående redovisat värde	87 666	99 354
Not 7 Egna lägenheter	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	310 600	<u>310 600</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>310 600</u>	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	2018-12-31	2017-12-31
Bank / bindningstid / ränta		
Handelsbanken 191201 1,05%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 190204 1,05%	295 000	795 000
Handelsbanken 200901 1,08%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 201201 1,02%	985 000	985 000
Handelsbanken 201201 1,05%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 200930 1,05%	600 000	600 000
Handelsbanken 201201 1,05%	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
	5 480 000	5 980 000
Not 9 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckningar	5 980 000	5 980 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundbyberg

2019-04-16

[Redacted]
Andreas Jenestad

[Redacted]
Maria Sandström

[Redacted]
Otto Björkström

[Redacted]
Emma Horney

[Redacted]
Marcus Löwing

Min revisionsberättelse har lämnats den

24/4-2019

[Redacted]
Staffan Zander

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hejaren 8

Org.nr 715200-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hejaren 8 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 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.

Hammarbacken 6B, Box 746, 191 27 Sollentuna | Vikdalsgränd 10 A, 131 52 Nacka Strand

Tel: 08-35 48 20 Fax: 08-35 48 50 info.mapema@bakertilly.se www.bakertillymapema.se Org. nr 556106-5862 Bankgiro 207-7725
Brf Hejaren, Org.nr 715200-0639

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hejaren 8 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 räkenskaper. 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 24 april 2019



Staffan Zander