allabrf.se

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hejaren 3



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejaren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2016 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att läsa om 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 2002-10-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marianne Beckerdahl	Ledamot
Åsa Maria Carlsson	Ledamot
Tina Anna Erica Forsberg	Ledamot
Anna Magdalena Kristina Lindberg	Ledamot
Per Johan Nilsson	Ledamot
Ida Eleonora Marketta Regnér	Ledamot
Nina Anna Katarina Thiel	Ledamot
Anders Peter Blom	Suppleant
Alexander Mats Stuart Stark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Marianne Beckerdahl, Anders Peter Blom, Åsa Maria Carlsson, Tina Anna Erica Forsberg, Ida Eleonora Marketta Regnér och Nina Anna Katarina Thiel.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Olsson	Ordinarie Extern	Jo Revision

Valberedning

Majvor Brehammar	
Robert Ljunggren	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.
Extra föreningsstämma hölls 2016-01-20. Balkong och fönsterrenovering.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HEJAREN 3	1978	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

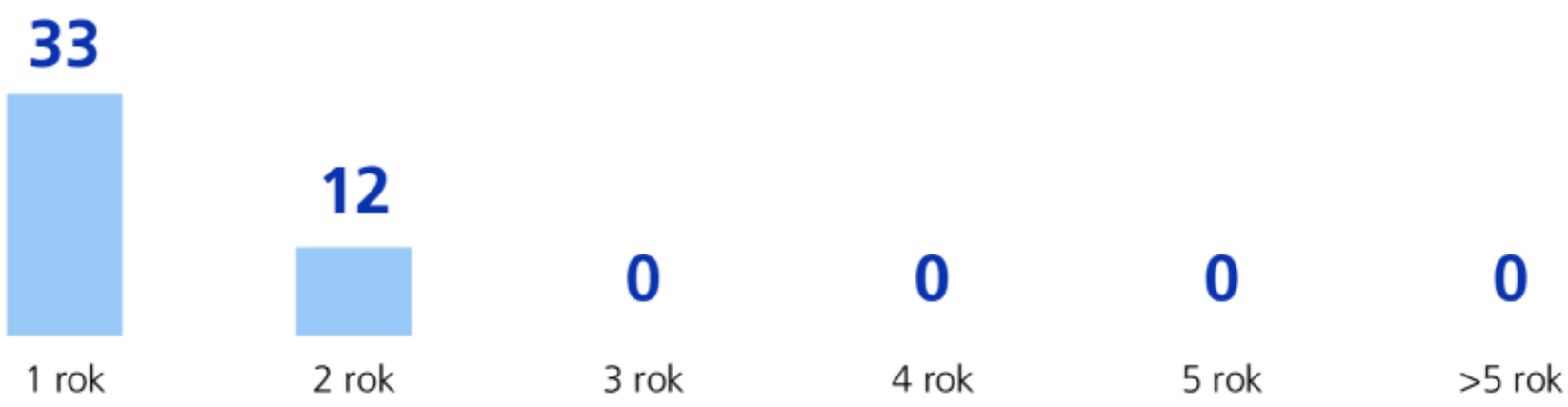
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 135 m², varav 1 909 m² utgör lägenhetsyta och 226 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hundvård	105 m²	Tillsvidare
Blomsteraffär	55 m²	Tillsvidare
Skönhetssalong	32 m²	Tillsvidare
Skönhetssalong	34 m²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Styrelserum
Övrigt	Tvättstuga
Övrigt	Soprum
Övrigt	cykelförråd

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2016	
OVK	2014	
Byte av undercentral	2010	
Fönsterrenovering	2009	
Stamspolning	2009	
Montering ventilationsdon	2008	För bättre justerad ventilation
Dörrbyte	2006	Säkerhetsdörrar till alla lägenheter
Elstambyte	1992	
Rörstambyte	1992	
Renovering av balkonger	1992	
Omputsning av fasad	1992	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av ventiler i element	2017	
Byte maskiner tvättstugan	2017	
Byte av fönster	2017	
Målning av tak	2017	Avvaktar löpande besiktning, inom de närmaste åren
Renovering av balkonger	2017	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

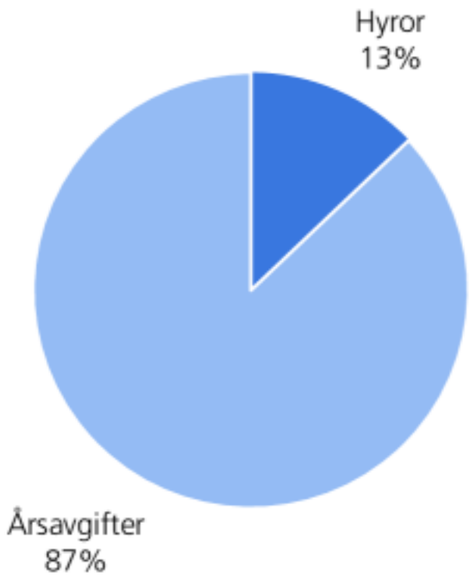
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-10-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**859 055**	**606 937**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 749 572	1 728 416
Finansiella intäkter	304	376
Minskning kortfristiga fordringar	3 653	2 482
	1 753 529	**1 731 274**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 260 826	1 039 822
Finansiella kostnader	231 307	327 328
Minskning av långfristiga skulder	84 706	101 081
Minskning av kortfristiga skulder	15 479	10 924
	1 592 318	**1 479 156**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 020 266**	**859 055**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**161 211**	**252 118**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Stamspolning

Besiktning av avlopp i lägenheternas kök och badrum

Ny utomhus- och trapphusbelysning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65 st
Tillkommande medlemmar: 16 st
Avgående medlemmar: 14 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	796	790	790	780
Hyror/m² hyresrättsyta	1 079	1 052	972	972
Lån/m² bostadsrättsyta	4 779	4 824	4 877	4 927
Elkostnad/m² totalyta	20	22	21	23
Värmekostnad/m² totalyta	174	166	145	178
Vattenkostnad/m² totalyta	37	37	37	38
Kapitalkostnader/m² totalyta	108	153	164	185
Soliditet (%)	41	41	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67	171	45	-24
Nettoomsättning (tkr)	1 744	1 728	1 718	1 700

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	1 827 816	630 878	0	1 196 938
S:a bundet eget kapital	**8 721 790**	**630 878**	**0**	**8 090 912**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 142 771	-630 878	170 923	-1 682 816
Årets resultat	67 024	67 024	-170 923	170 923
S:a ansamlad förlust	**-2 075 747**	**-563 854**	**0**	**-1 511 893**
S:a eget kapital	**6 646 043**	**67 024**	**0**	**6 579 019**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	67 024
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 511 893
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 878
summa balanserat resultat	**-2 075 747**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	24 750
att i ny räkning överförs	**-2 050 997**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 744 181	1 728 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 391	0
Summa rörelseintäkter		**1 749 572**	**1 728 416**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-846 131	-759 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 134	-242 107
Personalkostnader	Not 6	-84 561	-38 386
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 719	-190 719
Summa rörelsekostnader		**-1 451 545**	**-1 230 541**
RÖRELSERESULTAT		**298 027**	**497 875**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		304	376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 307	-327 328
Summa finansiella poster		**-231 003**	**-326 952**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**67 024**	**170 923**
ÅRETS RESULTAT		**67 024**	**170 923**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 065 805	15 256 524
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 065 805**	**15 256 524**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 700**	**2 700**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**15 068 505**	**15 259 224**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	1 058 225	900 667
Summa kortfristiga fordringar		**1 058 225**	**900 667**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 058 225**	**900 667**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 126 730**	**16 159 891**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 893 974	6 893 974
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 827 816	1 196 938
Summa bundet eget kapital		**8 721 790**	**8 090 912**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 142 771	-1 682 816
Årets resultat		67 024	170 923
Summa fritt eget kapital		**-2 075 747**	**-1 511 893**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 646 043**	**6 579 019**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 039 026	9 122 938
Summa långfristiga skulder		**9 039 026**	**9 122 938**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	84 706	85 500
Leverantörsskulder		98 790	140 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	258 164	232 174
Summa kortfristiga skulder		**441 661**	**457 934**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 126 730**	**16 159 891**

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	10 år	10 år
Fjärrvärme	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 519 004	1 507 696
Hyror lokaler	216 883	211 468
Hyror parkering	8 256	7 332
Hyror garage	0	1 890
Öresutjämning	38	30
	1 744 181	**1 728 416**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	5 391	0
	5 391	**0**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	7 416	8 916
Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 500
Städning entreprenad	24 693	24 693
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 950
Hissbesiktning	2 635	2 560
Gemensamma utrymmen	0	3 869
Gård	1 676	2 235
Serviceavtal	7 341	9 436
Förbrukningsmateriel	5 258	2 779
	49 020	**67 937**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	17 500	3 475
Lås	750	2 257
VVS	2 931	0
Ventilation	17 876	0
Elinstallationer	10 851	0
Hiss	0	3 750
Fönster	1 006	0
Skador/klotter/skadegörelse	78	0
Vattenskada	21 625	2 644
	72 617	**12 126**
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	24 750	0
	24 750	**0**
Taxebundna kostnader		
El	43 439	46 836
Värme	371 417	354 490
Vatten	78 673	78 553
Sophämtning/renhållning	48 128	39 155
	541 657	**519 034**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	57 874	39 846
Självrisk	0	22 250
Kabel-TV	27 634	27 020
	85 508	**89 116**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**72 580**	**71 115**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**846 131**	**759 329**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Kreditupplysning	0	1 244
Tele- och datakommunikation	1 012	280
Juridiska Åtgärder	0	2 750
Inkassering avgift/hyra	2 125	1 450
Revisionsarvode extern revisor	17 961	17 456
Föreningskostnader	703	10 566
Styrelseomkostnader	59	1 000
Fritids- och trivselkostnader	662	1 387
Förvaltningsarvode	101 782	183 746
Förvaltningsarvoden övriga	18 750	4 938
Administration	3 936	3 997
Konsultarvode	177 444	7 594
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
	330 134	**242 107**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	66 000	30 500
Sociala kostnader	18 561	7 886
	84 561	**38 386**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	131 136	131 136
Förbättringar	59 583	59 583
	190 719	**190 719**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
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	-4 462 153	-4 271 434
Årets avskrivningar enligt plan	-190 719	-190 719
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 652 871**	**-4 462 153**
Planenligt restvärde vid årets slut	**15 065 805**	**15 256 524**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 809 514	5 809 514
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 838 000	21 285 000
Taxeringsvärde mark	15 714 000	15 633 000
	37 552 000	**36 918 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	36 000 000	35 400 000
Lokaler	1 552 000	1 518 000
	37 552 000	**36 918 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	330 414	330 414
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**330 414**	**330 414**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-330 414	-330 414
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-330 414**	**-330 414**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	19 756	19 489
Skattefordran	18 203	19 668
Klientmedel hos SBC	1 020 266	859 055
Inkasso	0	2 455
	1 058 225	**900 667**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 700	2 700
	2 700	**2 700**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 196 938	879 011
Reservering enligt stadgar	630 878	207 173
Reservering enligt stämmobeslut	0	110 754
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 827 816**	**1 196 938**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	3,700 %	1 853 268	1 872 372	2018-12-01
Handelsbanken	2,050 %	151 601	161 725	2017-03-07
Handelsbanken	3,230 %	1 689 480	1 707 080	2017-12-01
SBAB	2,150 %	1 630 114	1 630 114	2017-03-20
Handelsbanken	1,450 %	160 000	160 000	2017-03-30
Handelsbanken	1,720 %	1 689 288	1 707 260	2020-12-01
Handelsbanken	1,410 %	1 949 981	1 969 887	2021-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**9 123 732**	**9 208 438**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 706	-85 500	
		9 039 026	**9 122 938**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 700 202 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	21 376 000	21 376 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya maskiner i tvättstugan

Balkongrenovering

Fönsterbyte

Takmålning

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Arvoden	34 150	14 500
Sociala avgifter	10 730	4 556
Ränta	20 516	26 851
Förutbetalda avgifter och hyror	192 769	186 267
	258 165	**232 174**

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 5 / 4 2017

Marianne Beckerdahl
Ledamot

Åsa Maria Carlsson
Ledamot

Tina Anna Erica Forsberg
Ledamot

Anna Magdalena Kristina Lindberg
Ledamot

Per Johan Nilsson
Ledamot

Ida Eleonora Marketta Regnér
Ledamot

Nina Anna Katarina Thiel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 - 2017

Jonas Olsson
Extern revisor

REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hejaren 3
Org.nr. 716416-5107

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hejaren 3 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 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 på fel.

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 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 revisionssed 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:

JO Revision
Sveavägen 52
111 34 Stockholm

t: 08 401 01 30
w: jorevision.se

- 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 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

JO Revision
Sveavägen 52
111 34 Stockholm

t: 08 401 01 30
w: jorevision.se

REVISION

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 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 skaffa 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
- på något annat sätt handlat i strid med 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 den 18/4 - 2017

Jonas Olsson
Godkänd revisor

JO Revision
Sveavägen 52
111 34 Stockholm

t: 08 401 01 30
w: jorevision.se

REVISION

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 553 000	1 519 004	1 507 700
Hyror lokaler	216 900	216 883	209 700
Hyror parkering	8 300	8 256	7 200
Hyror garage	0	0	2 500
Öresutjämning	0	38	0
Övriga intäkter	0	5 391	0
	1 778 200	**1 749 572**	**1 727 100**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-7 416	-15 000
Städning entreprenad	-26 500	-24 693	-26 500
Städning enligt beställning	0	0	-5 000
Hissbesiktning	-2 800	-2 635	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Gård	-2 500	-1 676	-2 500
Serviceavtal	-3 000	-7 341	-6 000
Förbrukningsmateriel	-2 500	-5 258	-2 500
Fordon	0	0	-500
	-55 300	**-49 020**	**-61 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	-17 500	-35 000
Lås	0	-750	0
VVS	0	-2 931	0
Ventilation	0	-17 876	0
Elinstallationer	0	-10 851	0
Fönster	0	-1 006	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-78	0
Vattenskada	0	-21 625	0
	-35 000	**-72 617**	**-35 000**
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-150 000	0	0
VVS	-45 000	0	0
Elinstallationer	0	-24 750	0
	-195 000	**-24 750**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-48 900	-43 439	-48 900
Värme	-361 600	-371 417	-373 000
Vatten	-80 500	-78 673	-80 500
Sophämtning/renhållning	-50 000	-48 128	-51 300
Grovsopor	0	0	-4 000
	-541 000	**-541 657**	**-557 700**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 600	-57 874	-56 300
Kabel-TV	-28 100	-27 634	-27 400
	-68 700	**-85 508**	**-83 700**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 733	-72 580	-72 275
	-74 733	**-72 580**	**-72 275**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 500	-1 012	-1 500
Juridiska åtgärder	-5 000	0	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 125	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 800	-17 961	-17 800
Föreningskostnader	-1 000	-703	-1 000
Styrelseomkostnader	-500	-59	-500
Fritids- och trivselkostnader	-500	-662	-500
Förvaltningsarvode	-104 800	-101 782	-189 800
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	-18 750	-6 000
Administration	-5 500	-3 936	-5 500
Konsultarvode	-10 000	-177 444	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 700	-5 700
	-160 300	**-330 134**	**-240 300**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-66 000
Arbetsgivaravgifter	-20 700	-18 561	-20 700
	-86 700	**-84 561**	**-86 700**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-131 100	-131 136	-131 100
Förbättringar	-59 600	-59 583	-59 600
Inventarier	-30 000	0	0
	-220 700	**-190 719**	**-190 700**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 437 433**	**-1 451 545**	**-1 327 375**
RÖRELSERESULTAT	**340 767**	**298 027**	**399 725**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	23	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	267	0
Låneräntor	-210 000	-231 307	-239 400
	-209 500	**-231 003**	**-238 900**
RESULTAT	**131 267**	**67 024**	**160 825**