

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Hejaren 8**

Org.nr. 715200-0639

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

## Innehåll

## Sida

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

## **Brf Hejaren 8**

Org.nr. 715200-0639

# **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

#### **Styrelse**

Styrelse sedan ordinarie stämma 18 maj 2021

Arvid Venngren	ordförande
Andreas Jenestad	ledamot
Klas Johansson	ledamot
Jan Svedjeholm	ledamot
Karl Andersson	suppleant
Karolina Bjärnhall	suppleant
Markus Eriksson	suppleant

#### **Revisorer**

Staffan Zander auktoriserad revisor

#### **Valberedning**

Hanna Isaksson  
Emma Träff

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos patent- och registreringsverket 2018-08-10.

#### **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 4 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 16 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**

Omasfaltering  
Byte av paneler  
Installation av laddboxar i garaget  
Stämmobeslut om gemensam el med individuell elmätning  
Informationsmöten om tomträttsavgälden

#### **Covid -19**

Covid -19 har inte väsentligen påverkat föreningen.

Företagets säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun

## Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

### Flerårsjämförelse\*

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 887 015	1 884 505	1 866 937	1 845 125	1 829 548
Res. efter finansiella poster	-60 599	-47 744	92 925	61 703	173 000
Soliditet (%)	4,91	5,54	6,30	4,60	3,27
Kassalikviditet (%)	41,19	361,11	321,73	289,23	233,02
Genomsnittlig avgift/kvm br yta	636	636	636	636	636
Lån/kvm br yta	2 506	2741	2754	2916	3183

\*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	1 103 257	-1 123 017
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			133 000	-133 000
Årets förlust				-60 599
Belopp vid årets utgång	342 581	2 100	1 236 257	-1 316 616

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-1 256 017

årets förlust

-60 599

-1 316 616

Styrelsen föreslår att  
till yttre fond reserveras

133 000

i ny räkning överföres

-1 449 616

-1 316 616

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 887 015</u> 1 887 015	<u>1 884 505</u> 1 884 505
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-173 497	-334 328
Drift	3	-872 657	-776 591
Administration	4	-263 676	-206 133
Fastighetsskatt		-92 485	-91 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5&7	<u>-497 941</u> -1 900 256	<u>-469 788</u> -1 878 275
<b>Rörelseresultat</b>		-13 241	6 230
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-47 358</u> -47 358	<u>-53 974</u> -53 974
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-60 599	-47 744
<b>Årets resultat</b>		<u>-60 599</u>	<u>-47 744</u>

## BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	4 072 991	3 861 612
Egna lägenheter	6	310 600	310 600
Maskiner och inventarier	7	210 204	105 478
Pågående nyanläggningar		46 440	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>4 640 235</u>	<u>4 277 690</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 640 235	4 277 690
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		76 996	24 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>136 110</u>	<u>128 433</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		213 106	152 439
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>525 145</u>	<u>1 433 382</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		525 145	1 433 382
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		738 251	1 585 821
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 378 486</b>	<b>5 863 511</b>

**Brf Hejaren 8**

Org.nr. 715200-0639

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

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2021-12-31

2020-12-31

Not

344 681

1 236 257

1 580 938

344 681

1 103 257

1 447 938

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-1 256 017

-60 599

-1 316 616

-1 075 273

-47 744

-1 123 017

**Summa eget kapital**

264 322

324 921

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

**Summa långfristiga skulder**

8

3 322 000

3 322 000

5 099 444

5 099 444

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

8

1 387 444

168 715

10

13 250

222 745

1 792 164

51 852

160 920

5 512

22 942

197 920

439 146

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****5 378 486****5 863 511**

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

#### *Intäktredovisning*

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	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 195 642	1 195 642
Årsavgifter lokaler	241 422	241 422
Hysesintäkter lokaler	237 654	236 997
Hysesintäkter garage/ppl	168 837	173 461
Övriga intäkter	43 460	36 983
	<u>1 887 015</u>	<u>1 884 505</u>

Not 3 Drift	2021	2020
Att fördela	-608 981	-570 458
Fastighetsel	85 078	65 605
Fjärrvärme	218 509	204 049
Vatten	89 105	67 621
Avfallshantering	118 778	95 376
Fastighetsskötsel	46 468	46 340
Städning	57 796	65 085
Fastighetsförsäkringar	39 033	36 657
Tomträttsavgäld/arrende	150 000	150 000
Övrigt	67 890	45 858
	<u>872 657</u>	<u>776 591</u>

## NOTER

<b>Not 4 Administrationskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisionsarvode	25 440	18 594
Arvode kameral förvaltning	80 796	80 580
Medlems- och föreningsavgifter	8 880	5 270
Juridiska arvoden	15 625	0
Styrelsearvoden	76 973	60 687
Lagstadgade soc. avgifter	24 060	19 400
Övrigt	31 902	21 602
	263 676	206 133
 <b>Not 5 Byggnader och mark</b>	 <b>2021-12-31</b>	 <b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	8 555 313	8 555 313
Inköp	681 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 236 913	8 555 313
Ingående avskrivningar	-4 693 701	-4 240 593
Årets avskrivningar	-470 221	-453 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 163 922	-4 693 701
Utgående redovisat värde	4 072 991	3 861 612
 Redovisat värde byggnader	3 662 869	3 861 612
Redovisat värde markanläggningar	410 122	0
	4 072 991	3 861 612
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	44 342 000 23 142 000	44 342 000 23 142 000
 <b>Not 6 Egna lägenheter</b>	 <b>2021-12-31</b>	 <b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	310 600	310 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	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, om 100 kvm respektive 38 kvm, som hyrs ut.		
 <b>Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	 <b>2021-12-31</b>	 <b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	319 518	319 518
Inköp	132 446	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451 964	319 518
Ingående avskrivningar	-214 040	-197 360
Årets avskrivningar	-27 720	-16 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 760	-214 040
Utgående redovisat värde	210 204	105 478
 <b>Not 8 Fastighetslån</b>	 <b>2021-12-31</b>	 <b>2020-12-31</b>
Bank / bindningstid / ränta		
Handelsbanken 231201 1,06%	590 000	990 000
Handelsbanken 240901 1,04%	987 500	997 500
Handelsbanken 221201 0,87%	955 444	965 296
Handelsbanken 231201 0,90%	990 000	1 000 000
Handelsbanken 230930 1,00%	592 500	598 500
Handelsbanken 231201 0,90%	594 000	600 000
	4 709 444	5 151 296

Lån som villkorsändras under 2021 motsvarar 955 444 kr (2021 0 kr).  
Planerade amorteringar 2022 441 852 kr (2021 441 852 kr).



# Brf Hejaren 8

Org.nr. 715200-0639

## NOTER

### Not 9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2021-12-31

5 980 000

2020-12-31

5 980 000

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Sundbyberg

24/5-2022

Arvid Venngren

Andreas Jenestad

Karolina Bjärnhall

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/6-2022

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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022-06-02

  
Staffan Zander  
Auktoriserad revisor