



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg med säte i Sundbyberg org.nr. 769603-4490 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hejaren 2	1937-01-01	1937

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	146
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 760
1	lägenheter (hyresrätt)	40
Totalt 48 objekt		1 946

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 8 st 2 rok, 1 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Sedki	Ordförande	2022-08-31	
Annica Stenvall Batt	Ledamot	2021-06-15	
Angelica Alhammar	Ledamot	2022-08-31	
Ebba Palmlöf	Ledamot	2023-10-12	
Emma Larsson	Ledamot	2022-08-31	
Cristian Gonzalez Valenzuela	Suppleant	2023-10-12	
Jacob Broman	Suppleant	2022-08-31	2023-10-12
Olivia Collin	Suppleant	2021-06-15	2023-10-12
Adonis Piña Hallberg	Suppleant	2023-10-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Sedki, Annica Stenvall, Emma Larsson, Angelica Alhammar, Ebba Palmlöf, Adonis Pina Hallberg och Christian Gonzalez.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annica Stenvall Batt, Angelica Alhammar, Maria Sedki, Ebba Palmlöf och Emma Larsson.

Revisorer har varit: Rebecca Rulander med Jonathan Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Emma Östgren (sammankallande) och Magdalena Granath, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2023.

Under september detta år har föreningens lån löpt ut vilket har inneburit att föreningens räntekostnader ökat avsevärt. Styrelsen har av denna anledning beslutat att höja avgiften med 15 % f.o.m. 1 januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte
2002	Nytt tak, ny fasad och balkongrenovering.
2007	Nya säkerhetsdörrar och postboxar till samtliga lägenheter.
2019	Vindsvåning byggdes om till lägenheter
2021	Ny fettavskiljare, soprum och uteservering till restaurangen.
2021	Horisontella avloppstammar är bytta eller relainerade.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

De närmsta åren kommer föreningen att fokusera på att successivt förnya undercentralen. En utredning av fasaden och balkonger är även påbörjad och kan eventuellt innebära en större renovering de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	268	292	213	212	242
Skuldsättning, kr/kvm	4 884	5 396	5 396	4 625	3 093
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 401	5 966	5 966	5 114	3 409
Räntekänslighet, %	7	8	8	7	5
Energikostnad, kr/kvm	281	217	228	197	227
Årsavgifter, kr/kvm	795	744	709	709	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	74	75	80	79
Totala intäkter, kr/kvm	972	908	858	786	813
Nettoomsättning, tkr	1 865	1 760	1 673	1 557	1 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	72	123	-30	75	-60
Soliditet, %	57	54	54	58	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten och bredband ingår i beräkningen.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 490 000	0	0	11 490 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 224 250	0	0	1 224 250
Underhållsfond, kr	3 434 931	0	849 006	4 283 937
S:a bundet eget kapital, kr	16 149 181	0	849 006	16 998 187
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 210 612	123 130	-849 006	-3 936 487
Årets resultat, kr	123 130	-123 130	71 731	71 731
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 087 482	0	-777 275	-3 864 756
S:a eget kapital, kr	13 061 699	0	71 731	13 133 431

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 854 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 994 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 087 481
Årets resultat, kr	71 731
Reservation till underhållsfond, kr	-854 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 864 756

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 864 756
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 864 998	1 760 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 998	0
Summa Rörelseintäkter		1 889 996	1 760 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 054 468	-977 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 302	-83 609
Personalkostnader	Not 6	-97 251	-90 626
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-444 676	-444 676
Summa Rörelsekostnader		-1 682 697	-1 595 925
Rörelseresultat		207 299	164 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 364	6 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-158 931	-47 415
Summa Finansiella poster		-135 568	-41 010
Resultat efter finansiella poster		71 731	123 130
Resultat före skatt		71 731	123 130
Årets resultat		71 731	123 130

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	21 899 137	22 328 621
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	446	15 638
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 899 583	22 344 259
Summa Anläggningstillgångar		21 899 583	22 344 259

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		77 056	43 020
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	472 964	794 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	20 281	48 949
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		570 301	886 149

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	800 000
Summa Omsättningstillgångar		1 270 301	1 686 149

Summa Tillgångar

23 169 884 **24 030 408**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 714 250

12 714 250

Fond för yttre underhåll

4 283 937

3 434 931

*Summa Bundet eget kapital***16 998 187****16 149 181***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 936 487

-3 210 612

Årets resultat

71 731

123 130

*Summa Ansamlad förlust***-3 864 756****-3 087 481****Summa Eget kapital****13 133 431****13 061 700****Skulder***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

9 500 000

10 500 000

Leverantörsskulder

116 711

94 989

Skatteskulder

14 684

2 211

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

156 967

156 967

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

248 091

214 541

*Summa Kortfristiga skulder***10 036 453****10 968 708****Summa Skulder****10 036 453****10 968 708****Summa Eget kapital och skulder****23 169 884****24 030 408**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	207 299	164 140
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	444 676	444 676
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	444 676	444 676
Erhållen ränta	20 774	6 405
Erlagd ränta	-144 759	-47 284

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 712	-2 292
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	53 573	-107 743
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	51 861	-110 035

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	-420 150	457 903
Likvida medel vid årets början	1 591 961	1 134 058
Likvida medel vid årets slut	1 171 811	1 591 961

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	87 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 371 864	1 309 542
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	28 200	28 200
	Hyror bostäder	43 092	43 092
	Hyror lokaler	383 440	346 972
	Övriga primära intäkter	38 402	32 259
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 864 998	1 760 065
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 864 998	1 760 065
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	12 392	0
	Övriga sekundära intäkter	12 606	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 998	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-73 107	-83 818
	Snö och halk-bekämpning	0	-5 165
	Reparationer	-36 232	-131 050
	Planerat underhåll	-4 994	0
	Försäkringsskador	0	-6 250
	EI	-87 360	-54 109
	Uppvärmning	-311 442	-287 536
	Vatten	-147 804	-80 041
	Sophämtning	-119 063	-120 718
	Fastighetsförsäkring	-34 136	-32 288
	Kabel-TV och bredband	-32 128	-28 813
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-121 217	-76 801
	Förvaltningsavtalskostnader	-86 985	-70 425
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 054 468	-977 014

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 682	0
	Administrationskostnader	-17 790	-21 243
	Extern revision	-14 375	-13 750
	Medlemsavgifter	-12 290	-12 290
	Föreningsverksamhet	-3 331	0
	Övriga förvaltningskostnader	-31 834	-36 326
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 302	-83 609
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 000	-69 584
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-23 251	-18 042
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-97 251	-90 626
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 756	303
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 505	6 102
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	102	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 364	6 405
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-158 378	-47 252
	Övriga räntekostnader	-553	-163
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-158 931	-47 415

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 614 510	22 614 510
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 877 138	3 877 138
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	26 491 648	26 491 648
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 163 027	-3 733 543
	Årets avskrivningar	-429 484	-429 484
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-4 592 511	-4 163 027
	Utgående redovisat värde	21 899 137	22 328 621
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 161 000	1 161 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	595 000	595 000
	Summa	45 756 000	45 756 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	10 500 000	10 500 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	592 111	592 111
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	592 111	592 111
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-576 473	-561 281
	Årets avskrivningar	-15 192	-15 192
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-591 665	-576 473
	Utgående redovisat värde	446	15 638
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	471 811	791 961
	Skattekonto	1 153	2 219
	Summa Övriga fordringar	472 964	794 180

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	2 590	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 691	48 949		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	20 281	48 949		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	700 000	800 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	700 000	800 000		
Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,56%	2024-09-20	9 500 000	0
				9 500 000	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			9 500 000	
	Kortfristig del			0	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	150 000	150 000		
	Övriga kortfristiga skulder	6 967	6 967		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	156 967	156 967		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	128 396	114 219		
	Upplupna räntekostnader	14 303	131		
	Övriga upplupna kostnader	105 392	100 191		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	248 091	214 541		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg, org.nr. 769603-4490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rebecca Rulander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SEDKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:08:51



EMMA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:07:00



ANGELICA ALHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:04:04



EBBA PALMLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:06:04



ANNICA STENVALL BATT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:14:04



MICAEL PAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 22:47:47



REBECCA RULANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:38:34



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:19:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hejaren 2 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

REBECCA RULANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:05:16



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:18:17



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.