

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Hejaren 1

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 2015 och 2040.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2001-11-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jessica Bengtsson	Ledamot
Karin Granqvist	Ledamot
Malin Gustafsson	Ledamot

Markus Kaarto	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-12.

d

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hejaren 1	2001	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

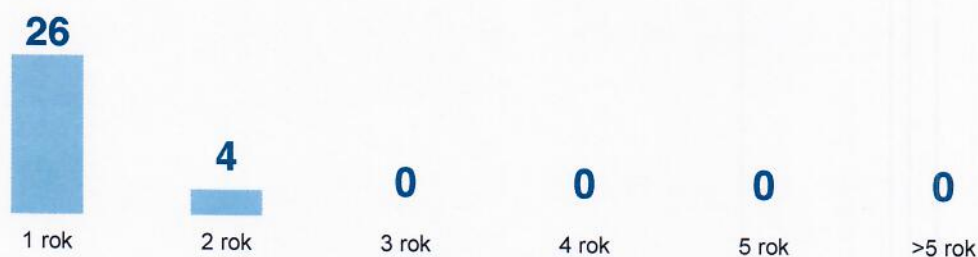
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 565 m², varav 1 402 m² utgör lägenhetsyta och 163 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri, Sweet Treat Café	128 m ²	12 mån
Hälsa och friskvård, Ljushälsan	35 m ²	12 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Barnvagnsrum
Tvättstuga
Förrådsutrymmen

cl

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Stamspolning	2016	
Dokumentering och inventering av rörledningar i lägenheter	2016	
Renovering av trädgård	2016 - 2017	
Renovering av bageri	2016 - 2017	
Målning av källarutrymme	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbete utvändigt	2017	Dörrar
Rengöring av fasad	2017	Klottersanering och algbildningar på fasad
Renovering av rörledning	2017	Relining av rörledning samt byte av dagvattenbrunn
Underhåll av allmänna utrymmen	2017	Målning av tvättstuga, cykelrum och dörrar
Renovering av fönster i trapphus	2018	Samtliga fönsterpartier i A- och B porten
Renovering av trapphus	2020	Golv och väggar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Jannis Städ
Hissavtal	I.T.K. AB/ Inspecta
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB
El	Kraft & Kultur i Sverige/Vattenfall
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	Sundbybergs Stad/RenoNorden
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Sundbyberg Hejaren 1 Adress: Bergsgatan 16A-B, 172 71 Sundbyberg samt Tulegatan 31, 172 78 Sundbyberg.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader. Driftkostnader är kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet. Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar. Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	363 132	184 426
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 404 697	1 419 370
Finansiella intäkter	24	231
Minskning kortfristiga fordringar	49 973	21 601
Ökning av kortfristiga skulder	0	19 791
	1 454 694	1 460 994
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	983 016	959 637
Finansiella kostnader	174 571	232 650
Minskning av långfristiga skulder	90 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	83 693	0
	1 331 280	1 282 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	486 546	363 132
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	123 414	178 706

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

d

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

Under året har renoveringen av de allmänna utrymmena påbörjats. Där väggarna i källaren har målats om. Klottersanering har gjorts kontinuerligt under året. Stampolning och inspektion av föreningens rörledningar har genomförts. Så även dokumentering och inventering av köks- och badrumsledningar inne i lägenheterna. Renoveringen av bageriet har påbörjats. Bl.a. har nya fönsterpartier monterats. Föreningen har haft en mindre vattenskada i en bostadsrättslägenhet som har åtgärdats under 2016. Renoveringen av föreningens trädgård har påbörjats i samarbete med fastighetsägaren på Bergsgatan 14.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

d

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	805	763	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 146	1 144	1 133	1 143
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 472	7 540	7 607	6 621
Elkostnad/m ² totalyta	28	27	30	29
Värmekostnad/m ² totalyta	154	156	148	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	32	47	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	149	171	173
Soliditet (%)	58	57	57	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2	-18	-1 654	-90
Nettoomsättning (tkr)	1 404	1 394	1 336	1 279

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 402 m² bostäder och 163 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	15 851 476	0	0	15 851 476
Upplåtelseavgifter	710 781	0	0	710 781
Fond för yttre underhåll	210 018	84 084	43 407	82 527
S:a bundet eget kapital	16 772 275	84 084	43 407	16 644 784
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 796 708	-84 084	-61 696	-2 650 928
Årets resultat	1 531	1 531	18 289	-18 289
S:a ansamlad förlust	-2 795 176	-82 553	-43 407	-2 669 217
S:a eget kapital	13 977 099	1 531	0	13 975 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-
	2 712 624
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 084
summa balanserat resultat	-2 795 177

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	42 849
att i ny räkning överförs	-2 752 328

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

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 404 157	1 394 451
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	24 919
Summa rörelseintäkter		1 404 697	1 419 370
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-761 989	-725 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 316	-221 004
Personalkostnader	Not 6	-38 710	-13 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-245 603	-245 603
Summa rörelsekostnader		-1 228 619	-1 205 240
RÖRELSERESULTAT		176 079	214 130
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 571	-232 650
Summa finansiella poster		-174 547	-232 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 531	-18 289
ÅRETS RESULTAT		1 531	-18 289

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 384 249	23 616 475
Maskiner och inventarier	Not 9	173 906	187 283
Summa materiella anläggningstillgångar		23 558 155	23 803 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 558 155	23 803 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	493 809	7 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	50 033
Summa kortfristiga fordringar		493 809	57 386
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		159 255	159 255
		159 255	159 255
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		150	0
SBC klientmedel i SHB		0	363 132
Summa kassa och bank		150	363 132
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		653 214	579 773
SUMMA TILLGÅNGAR		24 211 369	24 383 531

5

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 562 257	16 562 257
Fond för yttre underhåll	Not 13	210 018	82 527
Summa bundet eget kapital		16 772 275	16 644 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 796 708	-2 650 928
Årets resultat		1 531	-18 289
Summa fritt eget kapital		-2 795 176	-2 669 217
SUMMA EGET KAPITAL		13 977 099	13 975 567
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 832 701	9 922 701
Summa långfristiga skulder		9 832 701	9 922 701
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	90 000	90 000
Leverantörsskulder		56 028	103 683
Skatteskulder		92 700	91 980
Övriga skulder		25 075	26 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	137 766	173 400
Summa kortfristiga skulder		401 569	485 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 211 369	24 383 531

d

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	33 år	33 år
Inventarier	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 088 659	1 069 665
Hyror bostäder	102 433	102 096
Hyror lokaler momspliktiga	169 090	168 936
Kabel-TV intäkter	37 080	37 080
Överlåtelse/pantsättning	6 888	16 680
Öresutjämning	7	-5
	1 404 157	1 394 451

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	24 319
Övriga intäkter	540	600
	540	24 919

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	66 571	55 953
	Fastighetsskötsel beställning	2 090	0
	Städning entreprenad	42 273	52 421
	Städning enligt beställning	5 257	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 922	0
	Sotning	0	3 421
	Hissbesiktning	2 690	0
	Myndighetstillsyn	0	7 907
	Bevakning	2 759	2 671
	Gemensamma utrymmen	3 870	0
	Förbrukningsmateriel	4 633	3 081
		138 065	125 454
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 890	30 297
	Hyreslägenheter	0	3 014
	Lokaler	7 919	0
	Gemensamma utrymmen	6 131	14 073
	Tvättstuga	2 480	11 210
	Installationer	2 282	0
	VVS	13 434	5 532
	Värmeanläggning/undercentral	456	1 988
	Ventilation	4 050	3 873
	Eiinstallationer	3 817	2 881
	Hiss	22 182	14 686
		82 641	87 554
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	39 120
	VVS	42 849	0
		42 849	39 120
	Taxebundna kostnader		
	El	43 941	42 848
	Värme	240 799	244 882
	Vatten	56 493	50 209
	Sophämtning/renhållning	46 662	47 642
		387 895	385 581
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 547	14 320
	Kabel-TV	34 672	26 694
		64 220	41 014
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 320	46 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	761 989	725 103

d

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	375	0
	Tele- och datakommunikation	1 352	1 568
	Förvaltning	65 642	66 954
	Revisionsarvode extern revisor	-430	13 570
	Förvaltningsarvode	77 897	79 394
	Förvaltningsarvoden övriga	15 496	24 072
	Administration	2 207	2 460
	Konsultarvode	10 819	7 687
	Föreningsavgifter	4 860	4 860
	Övriga driftskostnader	4 099	20 440
		182 316	221 004

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	8 000
	Sociala kostnader	8 710	5 530
		38 710	13 530

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	196 218	196 218
	Förbättringar	36 008	36 008
	Inventarier	13 377	13 377
		245 603	245 603

d

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 353 065	25 353 065
	Utgående anskaffningsvärde	25 353 065	25 353 065
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 736 590	-1 504 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-232 226	-232 226
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 968 816	-1 736 590
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 384 249	23 616 475
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 569 193	4 569 193
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 228 000	15 709 000
	Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
		28 028 000	27 509 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 200 000	26 600 000
	Lokaler	828 000	909 000
		28 028 000	27 509 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	267 544	267 544
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	267 544	267 544
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-80 261	-66 884
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 377	-13 377
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-93 638	-80 261
	Redovisat restvärde vid årets slut	173 906	187 283
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	7 413	7 353
	Klientmedel hos SBC	486 396	0
		493 809	7 353

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	
	TV/Bredband	0	6 825	
	Försäkring	0	13 765	
	Teknisk förvaltning	0	15 102	
	Fastighetsskötsel	0	14 340	
		0	50 032	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea International Fond	159 255	204 918	159 255
		159 255	204 918	159 255
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	82 527	753 202	
	Reservering enligt stadgar	84 084	82 527	
	Reservering enligt stämmobeslut 2015	82 527	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-39 120	-753 202	
	Vid årets slut	210 018	82 527	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea	2,100 %	2 700 000	2 700 000
	Nordea	0,980 %	3 500 000	3 500 000
	Nordea	1,700 %	3 722 701	3 812 701
	Summa skulder till kreditinstitut		9 922 701	10 012 701
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-90 000
			9 832 701	9 922 701
				Villkors- ändringsdag
				2017-06-30
				2019-04-17
				2020-11-18

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 472 701 kr.

5

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 672 300	21 672 300

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Under 2017 ska en relining göras av rörledningen i källaren. Dagvattenbrunnen ska byggas om i samband med renoveringen. Underhåll av allmänna utrymmen ska genomföras. Där bl.a. tvättstugan, cykelrum och dörrar ska målas om. Vissa målningsarbeten ska även göras utvändigt. Renoveringen av föreningens trädgård fortsätter under 2017. Där stödmuren på baksidan ska förstärkas och byggas ut med en avsatts. Fasadrengröning kommer att ske där algbildningar längst med ventilationskanalen ska tas bort. Samtliga fönsterpartier trapphusen ska renoveras under 2018.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	30 000	20 000
	Sociala avgifter	9 426	7 000
	Ränta	7 812	9 192
	Revisionsarvode	0	14 000
	Fjärrvärme	0	32 601
	Förutbetalda intäkter	90 528	90 607
		137 766	173 400

6

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den

31 / 5

2017



Jessica Bengtsson
Ledamot



Karin Granqvist
Ledamot



Malin Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

8 / 6

2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Hejaren 1, org.nr 769607-7853.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Hejaren 1 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 1 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

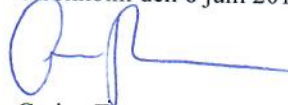
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 8 juni 2017



Carina Toresson