

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hejaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2034.
- 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 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

Karin Grankvist	Ledamot
Malin Gustafsson	Ledamot
Markus Kaarto	Ledamot
Charlotte Margareta Grün	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Intern	Ralf Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-29.

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

d

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av fasad	2017	Klottersanering och algbildningar på fasad Utfördes av Ajour Trading AB. Relining av rörledning, etapp 1 av 2
Grovrengöring av trapphusgolv	2017	
Renovering av rörledning	2017	
Renovering av trädgårdsmur	2016 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av rörledning	2018	Relining av rörledning, etapp 2
Upprustning av trädgård	2018	
Renovering av fönster i trapphus	2018	Samtliga fönsterpartier i A- och B porten
Underhåll av allmänna utrymmen	2018	
Målningsarbete utvändigt	2018	Målning av tvättstuga, cykelrum och dörrar
Renovering av bageri	2019	
Renovering av trapphus	2020	Golv och väggar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Städning	Jannis Städ; byte under 2017 till Svenska Shining AB
Hissavtal	I.T.K. AB/ Inspecta
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB / Bredbandsbolaget
El	Kraft & Kultur i Sverige/Vattenfall
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	Sundbybergs Stad/RenoNorden
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Styrelsen hälsar årets nya medlemmar varmt välkomna till föreningen.

Föreningens ekonomi

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

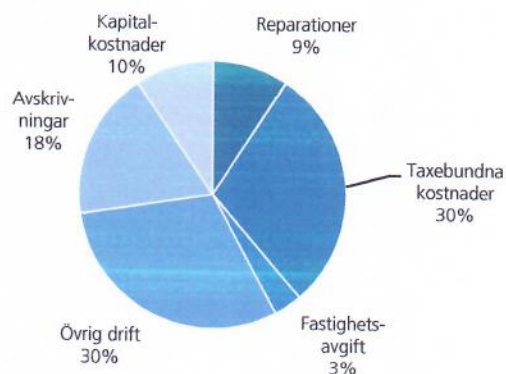
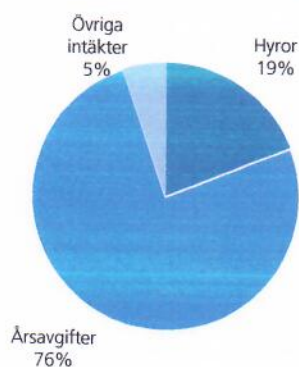
Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur likvida medlen har förändrats.

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 föreningsdrift 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	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	486 546	363 132
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 435 158	1 404 697
Finansiella intäkter	96	24
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 973
	1 435 254	1 454 694
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	990 008	983 016
Finansiella kostnader	130 666	174 571
Ökning av kortfristiga fordringar	45 647	0
Minskning av långfristiga skulder	90 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	107 752	83 693
	1 364 073	1 331 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	557 728	486 546
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	71 181	123 414

*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 1 315 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.

d

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renoveringen av trädgårdens mur mot grannfastighetens tomt förstärkts. Två planteringslådor har även murats till. Föreningen har anlitat en trädgårdsarkitekt för att få ett helhetsgrepp gällande den fortsatta upprustningen av trädgården. Under året hade föreningen en rörläcka under fastigheten i källaren. Denna rörledning är nu reparerad. Under renoveringen uppdagades att resterande rörledning även är i behov av upprustning. Detta kommer att göras under det kommande året. Klottersanering har gjorts kontinuerligt under året. I och med upphandling av ny städfirma bestämdes att trapphusens golv behövde grov rengöras. Detta gjordes av ett företag som heter Ajour Trading AB. På grund av rörläckan i källaren blev resterande målningsarbeten framflyttade till 2018.

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
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	820	805	763
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 148	1 146	1 144	1 133
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 404	7 472	7 540	7 607
Elkostnad/m ² totalyta	29	28	27	30
Värmekostnad/m ² totalyta	159	154	156	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	32	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	112	149	171
Soliditet (%)	58	58	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	69	2	-18	-1 654
Nettoomsättning (tkr)	1 428	1 404	1 394	1 336

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 402 m² bostäder och 163 m² lokaler.

U

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	251 253	84 084	-42 849	210 018
S:a bundet eget kapital	16 813 510	84 084	-42 849	16 772 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 836 411	-84 084	44 380	-2 796 708
Årets resultat	68 977	68 977	-1 531	1 531
S:a ansamlad förlust	-2 767 434	-15 107	42 849	-2 795 176
S:a eget kapital	14 046 076	68 977	0	13 977 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	68 977
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 752 327
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 084
summa balanserat resultat	-2 767 434

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 767 434
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 428 488	1 404 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 670	540
Summa rörelseintäkter		1 435 158	1 404 697
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-790 773	-761 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 734	-182 316
Personalkostnader	Not 6	-56 321	-38 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-245 603	-245 603
Summa rörelsekostnader		-1 235 431	-1 228 619
RÖRELSERESULTAT		199 727	176 079
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 666	-174 571
Summa finansiella poster		-130 570	-174 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		69 157	1 531
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-180	0
		-180	0
ÅRETS RESULTAT		68 977	1 531

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 152 023	23 384 249
Maskiner och inventarier	Not 9	160 529	173 906
Summa materiella anläggningstillgångar		23 312 552	23 558 155
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 312 552	23 558 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 111	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	604 527	493 809
Summa kortfristiga fordringar		610 638	493 809
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	159 255	159 255
		159 255	159 255
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		150	150
Summa kassa och bank		150	150
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		770 042	653 214
SUMMA TILLGÅNGAR		24 082 595	24 211 369

0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 562 257	16 562 257
Fond för yttre underhåll	Not 12	251 253	210 018
Summa bundet eget kapital		16 813 510	16 772 275
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 836 411	-2 796 708
Årets resultat		68 977	1 531
Summa fritt eget kapital		-2 767 434	-2 795 176
SUMMA EGET KAPITAL		14 046 076	13 977 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 742 701	9 832 701
Summa långfristiga skulder		9 742 701	9 832 701
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	90 000	90 000
Leverantörsskulder		39 510	56 028
Skatteskulder		94 230	92 700
Övriga skulder		20 481	25 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	49 597	137 766
Summa kortfristiga skulder		293 818	401 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 082 595	24 211 369

5

Noter

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.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år
Inventarier	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 088 642	1 088 659
Hyror bostäder	102 437	102 433
Hyror lokaler momspliktiga	169 724	169 090
Kabel-TV intäkter	37 080	37 080
Överlåtelse/pantsättning	5 588	6 888
Fakturerade kostnader	25 000	0
Öresutjämning	18	7
	1 428 488	1 404 157

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	6 670	540
	6 670	540

d

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 834	66 571
	Fastighetsskötsel beställning	495	2 090
	Städning entreprenad	36 527	42 273
	Städning enligt beställning	64 695	5 257
	Mattvätt/Hyrmattor	7 922	7 922
	Sotning	2 280	0
	Hissbesiktning	2 734	2 690
	Bevakning	0	2 759
	Gemensamma utrymmen	0	3 870
	Serviceavtal	8 113	0
	Förbrukningsmateriel	541	4 633
	Teleport/hissanläggning	3 191	0
		171 332	138 065
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	19 890
	Lokaler	1 747	7 919
	Gemensamma utrymmen	0	6 131
	Tvättstuga	0	2 480
	Entré/trapphus	9 780	0
	Lås	6 312	0
	Installationer	0	2 282
	VVS	2 267	13 434
	Värmeanläggning/undercentral	0	456
	Ventilation	0	4 050
	Elinstallationer	0	3 817
	Hiss	27 139	22 182
	Fasad	5 672	0
	Mark/gård/utemiljö	68 460	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 668	0
		125 045	82 641
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	42 849
		0	42 849
	Taxebundna kostnader		
	El	45 308	43 941
	Värme	249 153	240 799
	Vatten	60 241	56 493
	Sophämtning/renhållning	47 846	46 662
		402 548	387 895
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 072	29 547
	Kabel-TV	28 046	34 672
		44 118	64 220
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 730	46 320
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	790 773	761 989

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	375
	Tele- och datakommunikation	2 072	1 352
	Förvaltning	0	65 642
	Revisionsarvode extern revisor	13 570	-430
	Föreningskostnader	104	0
	Fritids- och trivselkostnader	701	0
	Förvaltningsarvode	95 725	77 897
	Förvaltningsarvoden övriga	3 763	15 496
	Administration	22 465	2 207
	Konsultarvode	-875	10 819
	Föreningsavgifter	4 902	4 860
	Övriga driftskostnader	0	4 099
		142 734	182 316
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 856	30 000
	Sociala kostnader	13 465	8 710
		56 321	38 710
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	196 218	196 218
	Förbättringar	36 008	36 008
	Inventarier	13 377	13 377
		245 603	245 603

6

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 353 065	25 353 065
	Utgående anskaffningsvärde	25 353 065	25 353 065
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 968 816	-1 736 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-232 226	-232 226
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 201 042	-1 968 816
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 152 023	23 384 249
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 569 193	4 569 193
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 228 000	16 228 000
	Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
		28 028 000	28 028 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 200 000	27 200 000
	Lokaler	828 000	828 000
		28 028 000	28 028 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	267 544	267 544
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	267 544	267 544
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-93 638	-80 261
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 377	-13 377
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 015	-93 638
	Redovisat restvärde vid årets slut	160 529	173 906

d

Not 10		ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto			46 949	7 413
	Klientmedel hos SBC			557 578	486 396
				604 527	493 809

Not 11		KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	Nominellt värde					
	Nordea International Fond	159 255		159 255	204 572	159 255
				159 255	204 572	159 255

Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början			210 018	82 527
	Reservering enligt stadgar			84 084	84 084
	Reservering enligt stämmobeslut 2015			0	82 527
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			-42 849	-39 120
	Vid årets slut			251 253	210 018

Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea 3978 83 23235	0,980 %	3 500 000		3 500 000		2019-04-17
	Nordea 3978 86 92877	1,700 %	3 632 701		3 722 701		2020-11-18
	Nordea 3978 87 73516	0,800 %	2 700 000		2 700 000		2019-05-15
	Summa skulder till kreditinstitut		9 832 701		9 922 701		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000		-90 000		
			9 742 701		9 832 701		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 382 701 kr.

d

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 672 300	21 672 300
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	10 171	7 812
	Avgifter och hyror	0	90 528
		49 597	137 766

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av allmänna utrymmen i källaren kommer att utföras under den varmare delen av året. Fortsatt reparation av rörledningen i källaren kommer att påbörjas senast hösten 2018. . Renovering av trapphusets fönster och samtliga övriga underhållsarbeten och renoveringar kommer att genomföras senast hösten 2018.

d

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 26 / 3 2018



Markus Kaarto
Ledamot



Karin Grankvist
Ledamot



Malin Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2018



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 2017.

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 2017 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 2017 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen 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.

CS

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

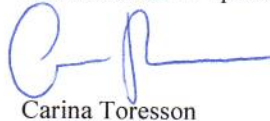
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 4 april 2018



Carina Toresson