



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hejaren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HEJAREN 3	1978	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 1 909 kvm och 4 lokaler om 201 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 135 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Andreas Jellinek	Ordförande
Albin Andersson	Styrelseledamot - Avgick 23/2-26
Christoffer Hedberg	Styrelseledamot
Robert German	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Söderbäck

Annika Rengfelt

Firmateckning

Firman tecknas av Albin Andersson, Robert German, Mikael Jellinek. Minst två tillsammans.

Revisorer

Jonas Olsson Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

1992	●	Omputsning av fasad Renovering av balkonger Rörstambyte Elstambyte
2006	●	Dörrbyte - Säkerhetsdörrar till alla lägenheter
2008	●	Montering ventilationsdon - För bättre justerad ventilation
2009	●	Fönsterrenovering Stamspolning
2010	●	Byte av undercentral
2014	●	OVK
2016	●	Stamspolning
2017	●	Byte av fönster Renovering av balkonger Byte maskiner tvättstugan Målning av yttertak
2018-2019	●	Genomgång av termostater och injustering av värme
2019-2020	●	Godkänd Radonmätning
2020-2021	●	OVK samt genomgång av fläktsystem och reparation av trasiga fläktar Genomgång av rör och avlopp i källaren
2022	●	Stamspolning
2023	●	Service av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp Byte av lampor i trappuppgångarna och källare Genomgång och service av undercentral Hastighetsregulator, lina och styrsko bytt i A-portens hiss
2024	●	Extra amortering av lån Bytt och uppgraderat utomhusbelysning Fräschat upp uteplatsen Service av undercentral. Isolerat om och bytt ut äldre rör

Planerade underhåll

2025 ● Lägga ny asfalt på uppfart, trapp och uteplats
Måla sophus utvändigt

2026 ● Målning av trapphus

Avtal med leverantörer

Besiktning Hiss Kiwa Sweden AB
Reparation Hiss Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
VVS Antonsen Rör AB
VVS AB Franska Bukten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal med Franska Bukten AB avseende ventilationsfläktar

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 292 583	2 288 916	2 262 876	2 011 743
Resultat efter fin. poster	-23 511	-85 068	338 455	58 334
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	3 466 267	2 835 392	2 204 517	1 573 642
Taxeringsvärde	59 881 000	52 189 000	52 189 000	52 189 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	999	998	981	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	83,2	80,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 783	7 809	7 961	7 993
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 959	6 983	7 119	7 231
Sparande / kvm totalyta, kr	90	25	223	99
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	25	22	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	201	233	195	183
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	81	50	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	312	340	267	267
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	4,08	2,29	-
Räntekänslighet (%)	7,79	7,83	8,11	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Driftkostnaderna slutade på något högre än budgeterat. Styrelsen skall undersöka hur ekonomin skall balanseras under kommande år. Antingen genom att minska kostnaderna t.ex. genom att betala av lån för att minska räntekostnader alternativt justera avgiften.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 587 746	-	-	1 587 746
Upplåtelseavgifter	5 306 228	-	-	5 306 228
Fond, yttre underhåll	2 835 392	-	630 875	3 466 267
Balanserat resultat	-10 059 024	-85 068	-630 875	-10 774 968
Årets resultat	-85 068	85 068	-23 511	-23 511
Eget kapital	-414 727	0	-23 511	-438 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 144 093
Årets resultat	-23 511
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 875
Totalt	-10 798 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	78 525
Balanseras i ny räkning	-10 719 954

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 292 583	2 288 916
Summa rörelseintäkter		2 292 583	2 288 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 379 935	-1 303 818
Övriga externa kostnader	9	-207 914	-234 850
Personalkostnader	10	-86 736	-86 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 460	-137 460
Summa rörelsekostnader		-1 812 046	-1 762 865
RÖRELSERESULTAT		480 538	526 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		254	4 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-504 303	-615 788
Summa finansiella poster		-504 049	-611 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 511	-85 068
ÅRETS RESULTAT		-23 511	-85 068

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	13 668 887	13 806 347
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 668 887	13 806 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 671 587	13 809 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 889	31 654
Övriga fordringar	15	1 131 324	1 016 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	128 310	124 358
Summa kortfristiga fordringar		1 265 523	1 172 728
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 350	1 350
Summa kassa och bank		1 350	1 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 266 873	1 174 078
SUMMA TILLGÅNGAR		14 938 460	14 983 125

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 893 974	6 893 974
Fond för yttre underhåll		3 466 267	2 835 392
Summa bundet eget kapital		10 360 241	9 729 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 774 968	-10 059 024
Årets resultat		-23 511	-85 068
Summa fritt eget kapital		-10 798 479	-10 144 093
SUMMA EGET KAPITAL		-438 238	-414 727
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 631 507	2 920 402
Summa långfristiga skulder		2 631 507	2 920 402
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 226 965	11 987 534
Leverantörsskulder		41 858	58 440
Skatteskulder		12 573	6 457
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	463 796	425 019
Summa kortfristiga skulder		12 745 191	12 477 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 938 460	14 983 125

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	480 538	526 051
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	137 460	137 460
	617 998	663 511
Erhållen ränta	254	4 669
Erlagd ränta	-503 281	-632 414
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 971	35 766
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 559	-142 616
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 288	6 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 817	-100 422
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-49 464	-290 197
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-49 464	-290 197
ÅRETS KASSAFLÖDE	114 353	-390 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	997 336	1 387 955
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 111 690	997 336

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hejaren 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 5,00 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 785 900	1 785 900
Hysesintäkter lokaler	316 968	312 052
Hysesintäkter p-plats	20 400	20 400
Deb. fastighetsskatt	23 596	21 028
Bredband	121 500	118 940
Pantsättningsavgift	5 292	11 460
Överlåtelseavgift	8 783	11 464
Administrativ avgift	1 323	980
Andrahandsuthyrning	8 820	6 692
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	2 292 583	2 288 916

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 805	10 889
Städning enligt avtal	33 710	27 300
Besiktningar	4 246	0
Hissbesiktning	4 544	8 677
Brandskydd	0	6 213
Gårdkostnader	10 615	2 348
Gemensamma utrymmen	0	11 690
Snöröjning/sandning	10 691	3 882
Serviceavtal	21 065	11 818
Serviceavtal, hissar	3 692	0
Fordon	260	0
Förbrukningsmaterial	382	1 778
Summa	92 009	84 595

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 974
Bostadsrättslägenheter	16 000	0
Tvättstuga	4 184	16 647
Dörrar och lås/porttele	13 136	4 333
VVS	16 888	36 273
Ventilation	3 875	24 140
Elinstallationer	0	11 531
Hissar	48 625	63 513
Fönster	0	8 250
Summa	102 708	172 661

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	2 025	0
Ventilation	76 500	0
Summa	78 525	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	59 891	54 116
Uppvärmning	430 075	497 182
Vatten	176 495	173 856
Sophämtning/renhållning	78 738	75 843
Summa	745 199	800 997

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 289	0
Skadedjursförsäkring	18 875	20 292
Kabel-TV	36 248	26 967
Bredband	136 692	101 067
Fastighetsskatt	104 390	97 240
Summa	361 494	245 566

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga intäkter	-1 479	0
Tele- och datakommunikation	2 984	0
Juridiska åtgärder	14 313	24 556
Inkassokostnader	2 200	2 146
Revisionsarvoden extern revisor	23 183	22 553
Styrelseomkostnader	800	1 600
Fritids och trivselkostnader	1 212	3 600
Föreningskostnader	488	2 581
Förvaltningsarvode enl avtal	134 514	128 525
Överlåtelsekostnad	14 406	18 054
Pantsättningskostnad	7 938	17 200
Korttidsinventarier	0	3 293
Administration	4 399	3 867
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	204 956	234 850

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	66 000	66 000
Arbetsgivaravgifter	20 736	20 737
Summa	86 736	86 737

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	504 303	615 788
Summa	504 303	615 788

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 628 808	19 628 808
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 628 808	19 628 808
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 822 461	-5 685 001
Årets avskrivning	-137 460	-137 460
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 959 921	-5 822 461
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 668 887	13 806 347
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 809 514</i>	<i>5 809 514</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 868 000	29 468 000
Taxeringsvärde mark	24 013 000	22 721 000
Summa	59 881 000	52 189 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	530 539	530 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	530 539	530 539
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-530 539	-530 539
Utgående ackumulerad avskrivning	-530 539	-530 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 700	2 700
Summa	2 700	2 700

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 984	20 730
Transaktionskonto	1 110 340	993 135
Borgo räntekonto	0	2 851
Summa	1 131 324	1 016 716

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 632	10 374
Förutbet städ	5 650	5 460
Förutbet försäkr premier	66 206	65 289
Förutbet kabel-TV	9 216	9 062
Förutbet bredband	34 606	34 173
Summa	128 310	124 358

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	2,66 %	1 329 000	1 329 000
Handelsbanken	2027-09-01	2,62 %	1 316 399	1 330 291
Handelsbanken	2026-12-01	3,97 %	1 531 080	1 548 680
Handelsbanken	2026-03-02	2,96 %	1 527 540	1 545 512
Handelsbanken	2026-03-03	3,11 %	1 866 477	1 866 477
Handelsbanken	2026-09-01	4,49 %	1 389 322	1 389 322
Handelsbanken	2026-03-03	3,11 %	4 160 010	4 160 010
Handelsbanken	2026-03-03	3,11 %	1 738 644	1 738 644
Summa			14 858 472	14 907 936
Varav kortfristig del			12 226 965	11 987 534

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 611 152 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	37 135	0
Uppl kostn el	5 605	4 614
Uppl kostnad Värme	52 856	53 619
Uppl kostn räntor	32 542	31 520
Uppl kostnad arvoden	66 000	66 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 737	20 737
Förutbet hyror/avgifter	248 921	248 529
Summa	463 796	425 019

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 376 000	21 376 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Christoffer Hedberg
Styrelseledamot

Mikael Andreas Jellinek
Ordförande

Robert German
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jonas Olsson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 12:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 14:55

DOCUMENT ID:

B1v1wqw6Zl

ENVELOPE ID:

BJgwkD5Pabg-B1v1wqw6Zl

DOCUMENT NAME:

Brf Hejaren 3, 716416-5107 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

556a6f94a1f5e12f6950b0479e9dc4d1b3a30362133f98
1370b51a578f62e750b86f3aa3fc4cc2a4dc5f1f8a85c62
0948f7a90a08cba12be97cecc813f4796f3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robert German brfhejaren3@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:58 23.04.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.193
2. MIKAEL ANDREAS JELLI NEK mikael.jellinek@gmail.co m	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:38 23.04.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.94.137
3. CHRISTOFFER HEDBERG christoffer.hedberg@hotm ail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:45 23.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.37.203
4. Dag Jonas Olsson daniel@jorevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:59 24.04.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.204.245

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hejaren 3 för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 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 på 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Hejaren 3 för år 2025 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Jonas Olsson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 13:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 14:55

DOCUMENT ID:

SyZvywcvTZe

ENVELOPE ID:

SkwJw5PT-e-SyZvywcvTZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hejaren 3 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

07913c63da18d641661f776bdf2a76e24a7aa19b54cc39
80665064d93f0d18bbded67ea2ee74e4a01bef117aa9f9
67f859c1841534dfb27062eb9ff6e068a67e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dag Jonas Olsson	Signed	24.04.2026 13:00	eID	Swedish BankID
daniel@jorevision.se	Authenticated	24.04.2026 13:00	Low	IP: 151.236.204.245

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed