

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄGGEN 7
2019

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄGGEN 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar. Föreningens adresser är Vegagatan 5 och Frejagatan 4 -B.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Häggen 7 i Kalmar kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastigheten byggdes år 1903, värdeåret är 1979. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 255 m², varav 2 255 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 24 bostadsrätter.

Föreningen har en gemensam innergård med pergola och grillplats.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Peter Persson	Ordförande
Robert Ruebourne	Vice ordförande
Emmelie Hedin Ekholm	Sekreterare
Anja Landgren	Ordinarie ledamot
Gustaf Dahlgren	Ordinarie ledamot
Therese Karlsson	Suppleant
Lars Hjärnered	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bruno Tagesson (Tagesson, Lundquist & Herstad) Ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Sara-Lisa Ekedahl	Sammanställande
Moa Ruebourne	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 15.

87

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Axcell Fastighetspartner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2009	Renovering och målning av fönster
Byte radiatorventiler	2010	
Byte ytterdörrar	2010	Frejagatan 4 A och källaringångar på innergården
Installation värmekablar i hänggrännor	2011	
Tak- och fasadrenovering	2012	Omläggning av yttertak, renovering av fasad
Avfuktning källare	2013	
Byte belysning källare	2014	
Målning sockel i byggnader	2014	
Byte säkerhetsdörrar	2015	
Ommålning huvudtrapphusen	2016	Målning och utbyte översyn av ledstänger
Ny belysning huvudtrapphusen	2016	
Renovering källartoilet	2016	Renovering med installation av ventilationsfläkt
Renovering entrédörrar	2016	Frejagatan 4 B och Vegagatan 5
Byte tvättmaskiner	2017	Två styck
Uppfört pergola	2018	
Målning av miljö- och cykelhus	2018	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2020	

Ekonomi

Föreningen har under året omsatt två av sina banklån.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Under 2020 kommer det att ske förändringar i årsavgiften men inget beslut är ännu taget. Detta hänger samman med det planerade fönsterbytet.

BT

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 24

Överlåtelse under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 485	1 483	1 493	1 412
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222	183	58	-333
Soliditet (%)	78,9	78,8	78,6	78,4
Likviditet (%)	477,4	387,3	294,2	217,0
Balansomslutning (tkr)	37 484	37 302	37 144	37 147
Eget kapital (tkr)	29 586	29 364	29 181	29 124
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	654,5	654,5	654,5	620,8
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	3 284	3 295	3 307	3 318
Total låneskuld (tkr)	7 406	7 431	7 456	7 481
Underhållsfond (tkr)	830	659	498	417

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 255 m² bostäder.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 080 155	229 873	659 008	-3 787 757	183 000
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				183 000	-183 000
Reservering underhållsfond			174 000	-174 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 450	3 450	
Årets resultat					221 557
Belopp vid årets utgång	32 080 155	229 873	829 558	-3 775 307	221 557

BT

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 775 306,95
Årets resultat	221 557,08
Summa till stämmans förfogande	-3 553 749,87

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	174 000,00
Balanseras i ny räkning	-3 727 749,87
Summa	-3 553 749,87

BT

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 484 929	1 482 920
Summa rörelseintäkter		1 484 929	1 482 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-642 034	-626 269
Övriga externa kostnader	4	-152 953	-143 929
Personalkostnader	5	-30 319	-29 736
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-335 843	-335 843
Summa rörelsekostnader		-1 161 149	-1 135 777
RÖRELSERESULTAT		323 779	347 143
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3 035	2 663
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-99 187	-166 806
Summa finansiella poster		-102 222	-164 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		221 557	183 000
ÅRETS RESULTAT		221 557	183 000

BT

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	34 908 563	35 244 406
Summa materiella anläggningstillgångar		34 908 563	35 244 406
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 908 563	35 244 406
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		299 348	318 115
Övriga fordringar	8	3 193	8 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75 400	76 047
Summa kortfristiga fordringar		377 941	403 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 197 548	1 654 150
Summa kassa och bank		2 197 548	1 654 150
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 575 489	2 057 255
SUMMA TILLGÅNGAR		37 484 052	37 301 661

Ø

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 080 155	32 080 155
Upplåtelseavgifter		229 873	229 873
Underhållsfond		829 558	659 008
Summa bundet eget kapital		33 139 586	32 969 036
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 775 307	-3 787 757
Årets resultat		221 557	183 000
Summa fritt eget kapital		-3 553 750	-3 604 757
SUMMA EGET KAPITAL		29 585 836	29 364 279
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	7 356 250	7 406 250
Summa långfristiga skulder		7 356 250	7 406 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	50 000	25 000
Leverantörsskulder		54 560	90 021
Övriga kortfristiga skulder	11	9 348	8 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	428 058	407 531
Summa kortfristiga skulder		541 966	531 132
SUMMA SKULDER		7 898 216	7 937 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 484 052	37 301 661

BA

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år. Avskrivning på omläggning yttertak/fasadrenovering sker linjärt över 40 år, avskrivningsprocenten blir då 2,5% per år. Avskrivning på säkerhetsdörrar sker linjärt över 50 år, avskrivningsprocenten blir då 2% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 475 928	1 475 928
Hysesintäkter p-plats	9 000	5 400
Övriga intäkter	1	1 592
Summa nettoomsättning	1 484 929	1 482 920

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Reparationer	15 852	16 305
Planerade underhåll	3 450	12 532
Fastighetsförsäkring	28 840	27 925
Fastighetsavgift/-skatt	32 088	32 088
Fastighetskostnader	91 590	127 442
Taxebundna kostnader	470 214	409 977
Summa driftkostnader	642 034	626 269

13

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Förvaltningsavtal	121 796	122 088
Revisionsarvode	12 500	9 375
Föreningsverksamhet	2 071	3 438
Övriga kostnader	16 586	9 028
Summa övriga externa kostnader	152 953	143 929

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	23 190	22 746
Arbetsgivaravgifter	7 129	6 990
Summa personalkostnader	30 319	29 736

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2019	2018
Avskrivningar byggnad	250 338	250 338
Avskrivningar omläggning yttertak/fasadrenovering	69 412	69 412
Avskrivningar säkerhetsdörrar	16 093	16 093
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	335 843	335 843

BT

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	39 035 126	39 035 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 035 126	39 035 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 790 720	-3 454 877
Årets avskrivningar	-335 843	-335 843
Utgående avskrivningar	-4 126 563	-3 790 720
Bokfört värde	34 908 563	35 244 406
Varav mark	9 734 525	9 734 525
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	20 200 000	17 600 000
Mark - bostäder	15 400 000	9 800 000
Taxeringsvärde totalt	35 600 000	27 400 000

NOT 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019	2018
Skattekonto	0	2 715
Skattefordringar	3 193	6 228
Summa övriga fordringar	3 193	8 943

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019	2018
Förutbetalda försäkringspremier	31 386	28 840
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	44 014	47 207
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 400	76 047

BT

NOT 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2020
Stadshypotek	1,24%	2022-09-01	2 500 000	0
Stadshypotek	1,64%	2024-03-01	2 406 250	25 000
Stadshypotek	1,29%	2024-10-30	2 500 000	25 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 406 250	50 000
Ställda säkerheter			2019	2018
Fastighetsinteckningar			17 274 820	17 274 820

NOT 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2019	2018
Personalens källskatt	2 219	1 590
Sociala avgifter	7 129	6 990
Summa övriga kortfristiga skulder	9 348	8 580

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
Upplupna räntekostnader	11 051	9 864
Förutbetalda intäkter	370 782	370 782
Övriga upplupna kostnader	46 225	26 885
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 058	407 531

BT

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Kalmar den 31 / 3 2020


Peter Persson



Robert Ruebourne


Emmelie Hedin Ekholm


Anja Landgren


Gustaf Dahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2020,



Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häggen 7, org.nr 769618-7983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häggen 7 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Häggen 7s finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

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 Bostadsrättsföreningen Häggen 7 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentlig-

heter 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 Häggen 7 för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Häggen 7 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kalmar den 14 april 2020

Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor